



## تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
١٤٣٠ ق لعام ٦/٣٩٩	١٤٣٤ لعام ٦/١/٢	١٤٣٤ ق لعام ٣/١/١١	١٤٣٤ ق لعام ٢/٥٧	١٤٣٤/٤/٨
الموضوعات				
نزع ملكية - إجراءات النزع - أسبقية التملك - التصدي لنظر الدعوى.				
<p>مطالبة المدعين إلزام الجهة المدعى عليها بتعويضهم عن الجزء المقتطع من أرض مورثهم والمقام عليه مبنى مدرسة استناداً إلى الصك الصادر من المحكمة ووضع مورثهم يده على الأرض وإحيائها قبل تسليمها للمدعى عليها لإقامة المدرسة - أن صك المدعين انتهى إلى ثبوت وضع يد مورثهم على الأرض محل الدعوى وإحيائها قبل أن تضع الجهة يدها، وقد اكتسب القطعية بمصادقة محكمة الاستئناف عليه ما يثبت معه سبق تملك مورث المدعين للعقار - مؤدى ذلك: إلزام الجهة المدعى عليها باتخاذ الإجراءات النظامية لنزع ملكية الجزء المقتطع من أرض مورث المدعين والمقام عليها مدرسة الجهة المدعى عليها.</p>				
الأنظمة واللوائح				
حكم محكمة الاستئناف:				
<p>حكمت المحكمة أولاً: نقض الحكم. ثانياً: إلزام وزارة التربية والتعليم باتخاذ الإجراءات النظامية لنزع ملكية الجزء المقتطع من أرض مورث المدعين .</p>				

و/د



الدائرة الإدارية الأولى

حكم رقم ٦/١/٢ لعام ١٤٣٤هـ

في القضية رقم ٦/٣٩٩ / ق لعام ١٤٣٠هـ

المقامة من / عيسى بن صالح بن عبدالله الجارد - أصالة ووكالة -

ضد / وزارة التربية والتعليم - الإدارة العامة للتربية والتعليم بمنطقة الجوف

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على رسول الله وعلى آله وصحبه أجمعين وبعد :-

ففي يوم السبت الموافق ١٠/١/١٤٣٤هـ عقدت الدائرة الإدارية الأولى جلسة بتشكيلها التالي :-

رئيساً	القاضي بالحكمة	د/ متعب بن عايد العنزي
عضواً	القاضي بالحكمة	عبدالله بن سبيل الرشيد
عضواً	القاضي بالحكمة	فهد بن عبدالرحمن المطرودي

وبحضور / خالد بن يتيم الرويلي أميناً للسر ، وذلك للنظر في هذه القضية ، بعد إعادتها من محكمة الاستئناف

الإدارية بالمنطقة الشرقية وبعد دراسة الأوراق وبعد المرافعة أصدرت الدائرة بشأنها حكمها التالي :-

( الوقائع )

تتلخص وقائع هذه الدعوى في تقديم المدعي / عيسى بن صالح بن عبدالله الجارد حامل سجل مدني رقم (١٠١٤٨٨٨٥٥٤) أصالة عن نفسه ووكالة عن ورثة / عبد الله بن سليم الجارد بعريضة دعوى للمحكمة الإدارية بمنطقة الجوف ضد / وزارة التربية والتعليم - الإدارة العامة للتربية والتعليم بمنطقة الجوف. جاء فيها أنه صدر الحكم لصالح مورثهم بالصك رقم ٢/١ وتاريخ ١٠/١/١٤٣٠هـ الصادر من محكمة محافظة دومة الجندل على الأرض المقام عليها مدرسة عبدالله بن رواحة بدومة الجندل وثبت تملكه لها من عام ١٣٧٥هـ وذلك قبل استلام وزارة التربية والتعليم لها من قبل بلدية محافظة دومة الجندل وختم دعواه بطلب تعويضه عن الأرض محل الدعوى وتعويضه عن استثمار الأرض من عام ١٣٩٦هـ حتى تاريخ صدور الحكم . فقيدت قضية وأحيلت إلى الدائرة الإدارية الخامسة والعشرين بتاريخ ٢١/١٠/١٤٣٠هـ فحددت جلسة بتاريخ ٢٧/١١/١٤٣٠هـ بموجب الخطاب رقم ٣٠٠٤/٢٣/١ وتاريخ ٢٥/١٠/١٣٤٠هـ أشعر به الطرفان والجهات ذات الصلة وفي الموعد حضر المدعي كما حضر ممثل المدعى عليها/ هتان بن عبدالرزاق محمد داود وذكر وكيل الورثة أن جده



عبد الله بن سليم الجارد قد وضع يده على الأرض الواقعة في دومة الجندل بحي السميحان في عام ١٣٨٧هـ وقام بإحيائها حيث سورها من الجهات الأربع بالحجر وصار من المعلوم للكافة أن هذه الأرض تخصه فضلاً عن أنها وزعت لجده بأمر من أمير المنطقة في ذلك الوقت وخصصت له عن طريق العمدة وفي عام ١٣٩٣هـ أخذت البلدية الأرض وسلمتها لوزارة المعارف آنذاك ومساحتها ٣٣.٣٣م<sup>٢</sup> وصدر الصك رقم ١٠٢ و تاريخ ١٣٩٦/٧/٤هـ ثم أخذت رخصة في البناء وبنت عليها مدرسة عبد الله بن رواحه الابتدائية وفي عام ١٣٩٦هـ اتضح من خلال التصوير الجوي وجود السور ولكون جده كبير السن فقد تقدم والده صالح الجارد برقية للملك خالد يتظلم من انتزاع أرضه من قبل التعليم ثم تقدم والده صالح بدعوى أمام المحكمة يطالب فيها بالأرض وتم نظر الدعوى ابتداءً من عام ١٤٢٠هـ وبتاريخ ١٤٣٠/١/١هـ صدر الصك رقم ٢/١ وتاريخ ١٤٣٠/١/١هـ من محكمة دومة الجندل والذي قضى بثبوت وضع مورث المدعين يده على الأرض محل الدعوى وإحيائها قبل أن تضع البلدية يدها عليها وتسلمها لوزارة التربية والتعليم وقد صدق الحكم من محكمة التمييز بالقرار رقم ١٩٦/١٧/١٩٦هـ وتاريخ ١٤٣٠/٩/١٦هـ وطلب من الدائرة تعويضه عن أرض مورثه وكذا تعويضه عن استثمار الأرض من عام ١٣٩٦هـ وسألته الدائرة عن حصر الإرث لجده فذكر أن جده قد توفي وانحصر إرثه في أبنائه صالح وعقيل وسليم وحمده وصدر في ذلك الصك رقم ٦٨٩ من محكمة دومة الجندل الذي أرفقه في القضية ثم توفي صالح بن عبد الله الجارد وانحصر إرثه في زوجته سلمى بنت وذيمان المفرج وحنان بنت محمد المقبل وفي أولاده البالغين سلمان وملحاء ومشخص وصالحة وعيسى وعطا الله وعثمان وعبد الله ويحيى ومحمد وفي القاصرين وهم : جارد وعبد العزيز وعبد الإله وعبير وقد تم توكيله من قبل الورثة وهم أعمامه عقيل وسليم ابني عبد الله سليم الجارد بموجب الوكالة رقم ٣٤ وتاريخ ١٣٩٧/١٠/١٤هـ كما تم توكيله من قبل إخوانه سلمان وعثمان وعطا الله وعبد الله ويحيى ومحمد كما وكل من قبل والدته سلمى المفرج وزوجة والده حنان محمد المقبل أصيلة عن نفسها وولية على أولادها القصر بموجب صك الولاية رقم ٤ وتاريخ ١٤٢٨/٢/٢٧هـ الصادر من محكمة دومة الجندل وأولادها القصر هم جارد وعبد العزيز وعبد الإله وعبير كما وكل من قبل أخته مشخص وصالحة وملحاء بموجب الوكالة رقم ٤٥ وتاريخ ١٤٣٠/١٠/١٦هـ وبالنسبة لشقيقة والده حمده فقد توفيت وانحصر إرثها في شقيقها سليم بن عبد الله الجارد وهو عمه الذي وكله ويعرض ذلك على ممثل المدعى عليها وسؤاله عن إجابته طلب من الدائرة مهلة لتقديم رد مكتوب وفي جلسة يوم الثلاثاء ١٤٣١/١/١٩هـ حضر المدعي كما حضر ممثل المدعى عليها / أحمد بن مطلق المفرج وفي هذه الجلسة قدم ممثل المدعى



عليها مذكرة من صفحتين تلخصت في أن وزارة التربية الإدارة العامة للتربية والتعليم قد استلمت الأرض من بلدية محافظة دومة الجندل بموجب محضر استلام رسمي وبحضور كل من رئيس بلدية دومة الجندل ومدير مكتب إشراف الجوف ومهندس بلدية دومة الجندل وتم استكمال معاملة إنهاء تسجيل الأرض لصالح الوزارة من جميع الجهات الرسمية تم الإعلان عن ذلك في جريدة المدينة بتاريخ ١٣٩٣/٩/٨ هـ ولم يد أي طرف أي معارضة على هذه الأرض وانتقلت ملكيتها لصالح الوزارة بموجب الصك رقم ١٠٢ وتاريخ ١٣٩٤/٧/٤ هـ وكان الهدف إقامة مدرسة عليها فوزارة التربية والتعليم استلمت الأرض محل النزاع من البلدية بطرق نظامية واضحة وختم المذكرة بطلب رفض الدعوى وباطلاع المدعي على المذكرة طلب مهلة لتقديم رد مكتوب فأجيب لطلبه . وفي جلسة يوم الأحد ١٤٣١/٢/٢٣ هـ حضر طرفا الدعوى و قدم المدعي مذكرة من ثلاث صفحات جاء فيها أنه صدر حكم محكمة دومة الجندل بتاريخ ١٤٣٠/١/١ هـ المكتسب للقطعة باستحقاق مورثهم للتعويض وبالتالي فإنه يؤكد على طلباته المدونة في عريضة الدعوى وأعطى لممثل المدعى عليها صورة عن المذكرة فطلب مهلة لتقديم رد مكتوب وسألت الدائرة المدعي أنه ورد في حكم محكمة دومة الجندل الإشارة إلى التعويض وأنه تم تميم الأرض من قبل الجهة المختصة فهل استلم التعويض ؟ فذكر أن مسألة التميم قد أوقفت حتى البت في القضية من قبل ديوان المظالم كما سأله الدائرة هل تم إلغاء الصك القديم ؟ فذكر أنه سلم الصك الجديد دون أن يفاد بإلغاء الصك القديم ثم طلبت الدائرة من ممثل المدعى عليها صورة واضحة لصك الأرض فوعده بتقديمها في الجلسة القادمة كما سأله الدائرة هل طرأ على صك الإدارة أي عارض من تعديل أو إلغاء ؟ فذكر أن الصك لم يطرأ عليه أي تعديل وأنه لا زال ساري المفعول . كما سأله الدائرة هل الوزارة متمسكة بالأرض بعد صدور الصك الثاني الجديد ؟ فذكر أن الوزارة استلمت الأرض بموجب النظام وأقامت عليها البناء فهي متمسكة بالأرض كما لم يطلب منهم الخروج أو إلغاء الصك كما أن ما يطالب به المدعي ليس هو عن كامل الأرض المقامة عليها المدرسة وإنما على جزء منها فذكر المدعي أن ذلك صحيح . وفي جلسة يوم الثلاثاء ١٤٣١/٣/١٦ هـ حضر طرفا الدعوى وذكر ممثل المدعى عليها أنه لم يرد من الوزارة رد فطلب مهلة أخرى لتقديم صك الأرض كما أن الوزارة لديها رد على الموضوع سيقدم في الجلسة القادمة . وفي جلسة يوم الأحد ١٤٣١/٣/٢٨ هـ حضر المدعي كما حضر ممثل المدعى عليها / سامي بن سعود بن عبدالمحسن المطيري وقدم ممثل التعليم صورة لصك الأرض وأضاف أن ما يطالب به المدعي ليس عن كامل مساحة الأرض المقامة عليها المدرسة كما أن الحكم الصادر لمصلحة المدعي ليس صك حجة استحكام أو تملك للأرض وإنما حكم





يأثبات أن المدعي قد وضع يده على الأرض قبل أن تضع البلدية يدها عليها كما أن الوزارة قد استلمت أرضها بموجب صك صحيح وفق إجراءات نظامية ولا زال الصك ساري المفعول وطلب من الدائرة رفض الدعوى فذكر المدعي أن الأرض التي يطالب التعويض عنها تمثل جزء من مساحة الأرض المقامة عليها المدرسة وهو يطالب بنصيبه علماً أن محكمة دومة الجندل تنظر الآن في مطالبة أشخاص آخرين بالأجزاء المتبقية من الأرض وهذا ما لديه . وفي جلسة يوم الثلاثاء ١٤٣١/٥/٦ هـ حضر المدعي كما حضر ممثل المدعى عليها / سليمان بن محمود بن مدالله الرشيد وبعد دراسة القضية من قبل الدائرة تبين للدائرة عدة استشكالات فسألت وكيل الورثة هل ما زال صك ملكية وزارة التربية والتعليم رقم ١٠٢ وتاريخ ١٣٩٤/٧/٤ هـ ساري المفعول أو أنه ملغي ؟ فذكر بأنه حسب علمه أن صك الملكية للمدعى عليها ما زال ساري المفعول ولم يلغ . وسألت الدائرة المدعي كم مساحة الأرض المقام عليها مدرسة عبد الله ابن رواحه رضي الله عنه الواقعة بدومة الجندل ؟ فذكر بأن مساحة الأرض ٦٢٧٥.٣٣ متر مربع حسب المثبت في صك ملكية الورثة . فسألت الدائرة المدعي عن التثمين الوارد في صك ملكية الورثة بمبلغ (٤.٥٥٧.٩٦٠ ريال) ؟ فذكر وكيل الورثة أن هذا المحضر أعد بتاريخ ١٤٢١/٣/١٨ هـ من قبل ستة من أعضاء لجنة التثمين بناء على خطاب وكيل أمانة منطقة الجوف وأنه لم يتسلم الورثة أي مبلغ وأضاف ممثل المدعى عليها بأن صك ملكية وزارة المعارف ما زال ساري المفعول وأنه يتعارض مع الصك المقدم لهذه المحكمة من قبل ورثة عبد الله بن سليم الجارد فذكر المدعي أن الصك الخاص بالورثة أثبت وضع اليد وهذا يعني التملك ولو كان صك ملكية وزارة المعارف ساري المفعول . بعد ذلك قرر الطرفان الاكتفاء بما قدم وذكر فأصدرت الدائرة الإدارية الخامسة والعشرون حكمها رقم ٥٨ لعام ١٤٣١ هـ القاضي : بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل الأوان . فتقدم المدعي بطلب تدقيق الحكم فأحيلت القضية إلى محكمة الاستئناف الإدارية بالرياض - الدائرة الثانية - فأصدرت حكمها رقم ١٣٦٩ / ٢ لعام ١٤٣٢ هـ القاضي بنقض حكم الدائرة رقم ٥٨ لعام ١٤٣١ هـ وإعادة القضية للدائرة . فأحيلت القضية إلى هذه الدائرة بتاريخ ١٤٣٣/٢/٢٤ هـ حيث إن الدائرة الإدارية الثانية - الخامسة والعشرون سابقاً - أنهت أعمالها اعتباراً من ١٤٣٢/٤/١ هـ وأحيلت قضاياها إلى هذه الدائرة بموجب قرار معالي رئيس الديوان رقم ٥٣ لعام ١٤٣٢ هـ فحددت الدائرة جلسة في ١٤٣٣/٦/١٤ هـ بالخطاب رقم ١/٢٣/٦٢٤ وتاريخ ١٤٣٣/٣/٥ هـ وفي الموعد حضر المدعي أصالة ووكالة / عيسى بن صالح الجارد كما حضر ممثل المدعى عليها / فيصل بن ناصر العتيبي فاطلعتهمما الدائرة على مضمون حكم محكمة الاستئناف فذكر المدعي / أنه يؤكد على طلبهم السابق المتمثل



في إلزام المدعى عليها بتعويضهم تعويضاً عادلاً عن الأرض محل الدعوى . فذكر ممثل المدعى عليها أنه يكفي بما قدم سابقاً في هذه الدعوى . بعد ذلك قرر الطرفان الاكتفاء بما قدم وذكر سابقاً في هذه الدعوى . فأصدرت الدائرة حكمها رقم ٢٦٧ لعام ١٤٣٣ هـ القاضي برفض الدعوى فتقدم المدعي بطلب استئناف الحكم فأحيلت القضية إلى محكمة الاستئناف الإدارية بالمنطقة الشرقية - الدائرة الإدارية الأولى - فأصدرت محكمة الاستئناف حكمها رقم ( ١٤٨ / ١ س / ٣ / ١ لعام ١٤٣٣ هـ ) والقاضي بنقض حكم الدائرة وإعادة القضية لمعاودة نظرها . فأحيلت القضية لهذه الدائرة بتاريخ ١٤٣٣/١٠/١٤ هـ فحددت الدائرة جلسة في ١٤٣٤/١/١٠ هـ بالخطاب رقم ١/٢٣/٤٤٩٢ وتاريخ ١٤٣٣/١٠/٢٤ هـ وفي الموعد حضر المدعي أصالة ووكالة / عيسى بن صالح الجاردي كما حضر ممثل المدعى عليها / خطار بن زاكي الرويلي . فقرر الطرفان أنهما يكتفیان بما قدم في هذه الدعوى .

### ( الأسباب )

حيث أقام المدعي أصالة ووكالة هذه الدعوى ضد / وزارة التربية والتعليم طالباً إلزامها بتعويضهم تعويضاً عادلاً عن الأرض التي صدر فيها صك لهم يثبت أن مورثهم وضع يده عليها وأحيائها قبل أن تستلمها المدعى عليها وتقيم عليها مدرسة . عليه فإن المحاكم الإدارية تختص ولائياً بنظر هذه الدعوى باعتبارها من دعاوى التعويض طبقاً لنص المادة (١٣/ج) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٩/٩/١٤٢٨ هـ والتي نصت على أنه : (تختص المحاكم الإدارية بالفصل في الآتي ... ج / دعاوى التعويض التي يقدمها ذوو الشأن عن قرارات أو أعمال جهة الإدارة) . كما أن الدائرة تختص نوعياً ومكانياً بنظرها استناداً لقراري معالي رئيس الديوان رقم (٢٤٢ و ٦٧ لعام ١٤٣٢ هـ) . وعن الشكل فحيث إن المدعين حصلوا على الصك الذي يثبت أن مورثهم وضع يده على الأرض محل الدعوى بتاريخ ١٤٣٠/١/١ هـ وحيث تقدموا بهذه الدعوى بتاريخ ١٤٣٠/١٠/١١ هـ عليه فإنه يتعين قبولها شكلاً لرفعها خلال الأجل المنصوص عليه نظاماً طبقاً للمادة الرابعة من قواعد والمرافعات والإجراءات أمام الديوان . أما عن الموضوع فحيث إن المدعى عليها تملك الأرض محل الدعوى بموجب صك حجة الاستحكام رقم (١٠٢) وتاريخ ١٣٩٤/٧/٤ هـ وصدرت هذه الحجة مستوفية للإجراءات الشرعية والنظامية ، وحيث الثابت أن المدعى عليها قامت بإنشاء مدرسة عبد الله بن رباح الابتدائية على تلك الأرض فإن المدعى عليها والحال ما ذكر تكون تصرفت في ملكها الثابت بصك شرعي ولم يصدر منها أي خطأ أو تعدي في هذا الصدد يوجب إلزامها بالتعويض مما تنتهي معه



الدائرة إلى رفض الدعوى وهو ما تحكم به . ولا يغير من ذلك أن المدعين لديهم صك برقم ٢/١ وتاريخ ١٤٣٠/١/١ هـ مصادق عليه من محكمة التمييز يقضي بثبوت أن مورثهم وضع يده على الأرض محل الدعوى قبل أن تضع البلدية يدها عليها وتسلمها لوزارة التربية والتعليم . لأن الصك الذي بيدهم لا يثبت تملكهم للأرض وغايته أنه صك خصومة لا يقوى على مواجهة صك حجة الاستحكام الذي بيد المدعى عليها والذي يثبت تملكهم للأرض . أما عن ملاحظة محكمة الاستئناف الموقرة أنه لا بد من رفع التعارض بين الصكين عن طريق الجهة المختصة حتى يمكن النظر في طلب التعويض ؛ فإن الدائرة تنتهي إلى أن تعديل أحد الصكين أو إلغائه لا أثر له على دعوى التعويض الماثلة وأنه لو فرض إلغاء صك المدعى عليها فإن مطالبة المدعين للمدعى عليها بالتعويض ليس له ما يسنده فالمدعى عليها قامت بالبناء على الأرض بعد حصولها على صك شرعي مستوف لجميع المتطلبات النظامية صادر من الجهة المختصة وهي محكمة دومة الجندل فالمدعى عليها ليست متعدياً أو غاصبة مما يتعين معه رفض دعوى التعويض في مواجهتها ومن ثم بقاء الدائرة على حكمها السابق والقاضي برفض هذه الدعوى وهو ما تحكم به .

( فلهمذه الأسباب وبعد المداولة )

**حكمت الدائرة: بالبقاء على حكمها السابق القاضي برفض الدعوى المقامة من / عيسى بن صالح بن عبد الله الجارد أصالة ووكالة ضد / وزارة التربية والتعليم - الإدارة العامة للتربية والتعليم بمنطقة الجوف - والله الموفق وصلى الله وسلم على نبينا محمد .**

رئيس الدائرة

القاضي

القاضي

أمين السر

د/ متعب بن عايد العنزي

عبدالله بن سبيل الرشيد

فهد بن عبدالرحمن المطرودي

خالد الرويلي



## تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
١٤٣٣/ق/٢/٨٧٣٣	١٤٣٤/٢/٤/١٢٩	١٤٣٤/٢/٨٩٧	١٤٣٤/س/٢/٢٥٣٦	١٤٣٤/٩/٧

## الموضوعات

نزاع ملكية - إجراءات النزاع - التصرف في الملك المخصص لمرفق عام - عدم إلزام الجهة بنزع ملكية عقار ليست بحاجة إليه.

مطالبة المدعي إلزام الجهة المدعى عليها باتخاذ إجراءات نزع ملكية عقاره أو رفع يدها عنه - شراء المدعي للأرض وهو عالم بأنها مخصصة لمرفق عام وأن تصرفه فيها مقيد بعدم مخالفة الغرض الذي خصصت لأجله مما يستلزم رضاه بتقييد تصرفه في ملكه مما يجعل منع الجهة للمدعي بالتصرف في العقار تصرفاً صحيحاً نظاماً - طبقاً لنظام نزاع الملكية فإن جهة الإدارة لا يسوغ لها أن تنزع ملكية عقار ليست بحاجة إليه، وقد قررت الجهة من خلال معاينة أرض المدعي عدم احتياجها إليها في الوقت الراهن - أثر ذلك: لا يسوغ إلزامها بنزع ملكيتها - مؤداه: رفض الدعوى.

## الأنظمة واللوائح

المادة (١) من نظام نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١١/٣/١٤٢٤ هـ .

## حكم محكمة الاستئناف:

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.

و/د



المملكة العربية السعودية

وزارة العدل

(٠٨٣)

المحكمة الإدارية بجدة

الدائرة الإدارية الرابعة/٤

الحكم رقم ١٢٩ / ٤ / ٢٠١٤م

في القضية رقم ٨٧٣٣ / ٢ / ق لعام ١٤٣٤هـ

المقامة من/ علي بن محمد صالح الغامدي

ضد/ المديرية العامة للدفاع المدني

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، أما بعد :

فإنه في يوم الثلاثاء ١٣/٦/١٤٣٤هـ انعقدت الدائرة الإدارية الرابعة بالمحكمة الإدارية بجدة ،  
والمشكلة من :

القاضي/	محمد بن جمعان الغامدي	رئيساً
القاضي/	ناصر بن محمد الشيفي	عضواً
القاضي/	زيد بن محمد بن سليمان	عضواً
وبحضور/	جمال بن وصل الله الحارثي	أميناً للسر

وذلك للنظر في القضية المشار إليها أعلاه، والمحالة إلى هذه الدائرة بتاريخ ٢٩/١٠/١٤٣٣هـ،  
والتي ترافع فيها وكيل المدعي/ عبدالوهاب عبدالله صالح الغامدي، بموجب الوكالة  
الصادرة عن كتابة العدل الثانية بجدة برقم (٥٥٤٨١) وتاريخ ٢٢/٦/١٤٣٣هـ، ومثل المدعي  
عليها ممثلاً/ هايل بن كريم العنزي بموجب كتاب التكليف رقم (٦١٣) وتاريخ  
١٧/١/١٤٣٤هـ، وبعد سماع الدعوى والإجابة، وبعد المداولة والاطلاع على كافة الأوراق صدر  
هذا الحكم.

### (الوقائع)

تتلخص وقائع هذه الدعوى بالقدر اللازم للفصل فيها في أن المدعي وكالة تقدم إلى هذه  
المحكمة بصحيفة دعواه والتي أفاد فيها بأن موكله يملك أرضاً ضمن المخطط التنظيمي  
رقم (٣٩٩/ب) بحي النهضة بمحافظة جدة، بالصك الصادر عن كتابة العدل الأولى





بمحافظة جدة برقم (١٦٩٧) وتاريخ ١٤٢٥/٤/٢٨هـ، وأن المدعى عليها قد وضعت يدها على الأرض دون أن تقوم بالإجراءات المقررة نظاماً لنزع ملكيتها والتعويض عنها، كما أنها تمنع تصرف موكله في أرضه بالاستثمار أو البناء، وختم صحيفة دعواه بطلب الحكم بإلزام المدعى عليها باتخاذ إجراءات نزع الملكية المقررة نظاماً وصرف التعويض المناسب لموكله عن تلك الأرض، أو أن تلزم المدعى عليها برفع يدها عن الأرض ليتصرف فيها موكله بما يشاء، كما طلب الحكم بتعويض موكله بأجرة المثل عن المدة التي حالت فيها المدعى عليها بين موكله وبين الارتفاق بالأرض، وتعويضه كذلك عن أتعاب المحاماة بمبلغ (٧٥٠,٠٠٠) ريال، وبقيده دعواه قضية وإحالتها لهذه الدائرة نصبت موعداً لنظرها جلسة يوم الأحد ١٤٣٤/١/٤هـ، وفيها طلبت الدائرة من المدعي تحرير دعوى موكله فأجاب على النحو المبين بصحيفة الدعوى، إلا أنه أضاف أن الأرض محل الدعوى كانت مخصصة من مالك المخطط لتكون مركزاً للدفاع المدني، وأن موكله اشترى الأرض بتاريخ ١٤٢٦/٥/٢٢هـ، وذلك بعد تخصيصها للغرض المذكور، وأن المدعى عليها قد خاطبت موكله بعدم رغبتها في الأرض، فطلبت منه الدائرة إحضار الكتاب المفيد بذلك.

وبجلسة يوم الثلاثاء ١٤٣٤/٣/١٠هـ قدم المدعي وكالة صورة من صك الملكية للأرض محل الدعوى، وباطلاع الدائرة عليه تبين لها أن الأرض مخصصة للدفاع المدني، حيث جاء في صك الملكية مانصه: "على أن يعمل الموقع المخصص دفاع مدني لما خصص له"، كما أن على الصك تظهيراً مؤرخاً بتاريخ شراء مالك الأرض، ونصه: "الموقع المخصص دفاع مدني على أن يبقى لما خصص له والمقام عليه سور بمرافق بالتصريح رقم (٤٦٥٩) في ١٤٢٥/٩/٣هـ".

وبجلسة يوم الأحد ١٤٣٤/٣/٢٩هـ قدم المدعي وكالة صورة من كتاب مدير إدارة الدفاع المدني بمحافظة جدة رقم (٣٤٢٠/١/٣١) وتاريخ ١٤٢٥/١٠/١٧هـ الموجه إلى وكيل أمين محافظة جدة للتعمير والمشاريع والمفيد بأن المدعى عليها قد وقفت على الأرض محل الدعوى واتضح لها من خلال المعاينة أن الموقع لا يستفاد منه في الوقت الراهن، ثم قدم ممثل المدعى عليها

*(Signatures)*



المملكة العربية السعودية

وزارة العدل

(٠٨٣)

المحكمة الإدارية بجدة

مذكرة ذكر فيها أن فك التخصيص عن الأرض ليس من صلاحيات المدعى عليها، ذلك أن الأمر السامي رقم (٣٣٣٥/م ب) الصادر بتاريخ ١٤٢٥/١٢/٤هـ يحظر التصرف في جميع الأراضي العائدة للدولة والأراضي المخصصة للمرافق العامة لأي كائن من كان، كما أن قرار التخصيص لأرض المدعي لم يصدر من المدعى عليها، وحينئذ تكون الدعوى مقامة على غير ذي صفة، وأما ما طالب به المدعي وكالة من أجرة الأرض أثناء مدة التخصيص فإنه طلب قائم على غير سند صحيح؛ إذ إنه لا توجد رابطة عقدية بين المدعي والمدعى عليها تقتضي دفع الأجرة، كما أشار إلى أن المدعى عليها لا تنازع مالك الأرض في ثبوت ملكه، وأنه متى ماتوفر لديها اعتماد مالي فإنها ستعوض المدعي عن أرضه، وختم مذكرته طالباً بالحكم برفض الدعوى.

وبجلسة يوم الثلاثاء ١٤٣٤/٤/٣٠هـ قدم المدعي وكالة مذكرة أفاد فيها بأن مستند مطالبة المدعى عليها بأجرة المثل لأرض موكله هو المادة (١٧) من نظام نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت للعقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ، والذي نص في الفقرة الثالثة منه على أن الجهة صاحبة المشروع إذا أخرجت مالك العقار من عقاره أو منعه من الانتفاع به قبل تسليمه مبلغ التعويض عنه فإنه يُعطى أجرة المثل عن المدة التي بين الإخلاء وتسليم التعويض، وهو ما ينطبق على وقائع هذه القضية، كما بين أنه يطلب من المدعى عليها إصدار قرار بنزع ملكية عقار موكله، وهو ماتملكه المدعى عليها بموجب المادة الأولى من النظام المذكور، وختم مذكرته بالتأكيد على الطلبات الواردة بصحيفة الدعوى.

وبجلسة هذا اليوم قدم ممثل المدعى عليها مذكرة ذكر فيها أن استناد المدعي وكالة إلى المادة (٣/١٧) من نظام نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة غير صحيح؛ ذلك أن المدعى عليها لم تقم بنزع ملكية عقار المدعي ولم يصدر عنها قرار بشأن ذلك، وعلى هذا فيكون دفع المدعي في غير محله، وختم مذكرته بالتأكيد على طلبه الحكم برفض الدعوى، ثم قرر



المملكة العربية السعودية

ديوان المظالم

(٠٨٣)

المحكمة الإدارية بجدة

الطرفان اكتفائهما بما سبق تقديمه وحصر المدعي وكالة طلبه في الحكم بإلغاء التخصيص للأرض محل الدعوى ليتمكن موكله من الاستفادة منها والتصرف فيها، أو أن تلزم المدعى عليها باتخاذ إجراءات نزع ملكية أرض موكله، في حين طلب ممثل المدعى عليها الحكم برفض الدعوى، ثم رفعت الجلسة للمداولة، ثم صدر هذا الحكم مؤسساً على الأسباب الآتية.

### ( الأسباب )

لما كان المدعي وكالة يبتغي من إقامة هذه الدعوى الحكم بإلزام المدعى عليها أن تتخذ إجراءات نزع ملكية عقار موكله أو أن ترفع يدها عن ذلك العقار فإن الدعوى بذلك مما يختص ديوان المظالم بنظره طبقاً للمادة (١٣/ب) من نظام الديوان الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩هـ؛ ذلك أن الدعوى في تكييفها الصحيح تعد طعنًا على قرار سلبي، وحيث إن الدعوى تدخل ضمن الاختصاص المكاني لهذه المحكمة، والاختصاص النوعي لهذه الدائرة طبقاً لقرارات رئيس ديوان المظالم رئيس مجلس القضاء الإداري المنظمة لذلك، وحيث استقر الفقه والقضاء الإداري على عدم تقيد الطعن على القرارات السلبية لجهة الإدارة بأمر محدد فإن الدعوى بهذا تكون مقبولة شكلاً، مستوفية للإجراءات المقررة نظاماً.

وعن موضوع الدعوى : فالثابت من الأوراق أن المدعي يملك الأرض محل الدعوى ملكاً ثابتاً بموجب صك الملكية المثبت لذلك، إلا أن ملك المدعي للأرض مقيد بأن لا يتصرف فيها بما يخالف الغرض الذي خصصت لأجله، وفقاً لما هو مدون بصك الملكية والذي نص فيه: "على أن يعمل الموقع المخصص دفاع مدني لما خصص له"، وكذلك للتظهير الذي نص على أن: "الموقع المخصص دفاع مدني على أن يبقى لما خصص له والمقام عليه سور بمراقق بالتصريح رقم (٤٦٥٩) في ١٤٢٥/٩/٣هـ".

وحيث إن صك الملكية للأرض محل الدعوى قد صدر بتاريخ ١٤٢٥/٤/٢٨هـ، وأن التظهير المدون على الصك مؤرخ بذات تاريخ تملك المدعي للأرض في ١٤٢٦/٥/٢٢هـ فإن مالك الأرض بهذا

*(Signatures)*



المملكة العربية السعودية

وزارة العدل

(٠٨٣)

المحكمة الإدارية بجدة

يكون قد دخل على بيئة، واشترى الأرض وهو عالم بأنها مخصصة لمرفق عام، وأن تصرفه فيها مقيد بعدم مخالفة الغرض الذي خصصت لأجله، مما يستلزم رضاه بتقييد تصرفه في ملكه المخصص كمرفق عام، مما يجعل منع المدعى عليها أو غيرها من جهات الإدارة المدعى بالتصرف في الأرض بالبناء عليها أو استثمارها بما يتعارض مع الغرض الذي خصصت له تصرفاً صحيحاً متمشياً مع صحيح النظام، وأما ما طلبه المدعي وكالة من إلزام المدعى عليها بدفع أجرة الأرض مستنداً في ذلك على المادة (٣/١٧) فأمر محل نظر؛ ذلك أن المدعى عليها لم تقم باستملاك أرض المدعي وإصدار قرار بنزع ملكيتها، كما أنها لم تحل بين المدعي وبين التصرف في أرضه بما لا يتعارض مع ما خصصت له، مما يجعل طلبه هذا غير قائم على مستند سليم، وعن طلب إلزام المدعى عليها باتخاذ الإجراءات المقررة نظاماً لنزع ملكية الأرض محل الدعوى فمحل نظر كذلك؛ إذ إن المادة الأولى من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أعطت الوزارات والمصالح الحكومية حق نزع ملكية العقار للمنفعة العامة بعد التحقق من عدم توفر أراضٍ حكومية تفي بحاجة المشروع، مما يستشف معه أن جهة الإدارة لا يسوغ لها أن تنزع ملكية عقار ليست بحاجة إليه، وحيث أفاد كتاب مدير إدارة الدفاع المدني بمحافظة جدة رقم (٣٤٢٠/١/٣١) وتاريخ ١٤٢٥/١٠/١٧ هـ الموجه إلى وكيل أمين محافظة جدة للتعمير والمشاريع بأن المدعى عليها قد اتضح لها من خلال المعاينة أن أرض المدعي لا يستفاد منها في الوقت الراهن، وحيث إنه لم يثبت لدى الدائرة ما يستلزم احتياج المدعى عليها للأرض محل الدعوى فإن الدائرة ترى أن طلب إلزام المدعى عليها باتخاذ إجراءات نزع الملكية ليس له ما يسند من صحيح النظام وتنتهي إلى رفضه، ولا يرد على ما انتهت إليه الدائرة أن المدعي قد حيل بينه وبين التصرف في ملكه، ذلك أن الدائرة قد سبق وبينت أن المدعي قد اشترى الأرض وهو عالم بتخصيصها المقيد لتصرفه فيها، ورضي بذلك وأقر به ضمناً، وحيث إنه لم يثبت لدى الدائرة حصول إضرار من المدعى عليها أو تعسف في استعمال السلطة التي يخولها لها النظام فإن

*(Signatures)*





المملكة العربية السعودية

وزارة العدل

(٠٨٣)

المحكمة الإدارية بجدة

دعوى المدعي بذلك تكون غير قائمة على سند صحيح من النظام، مما يجعلها حرة بالرفض، وهو ماتنتهي الدائرة إلى القضاء به.

### فلذلك حكمت الدائرة

برفض الدعوى رقم ٨٧٣٣/٢/ق لعام ١٤٣٣هـ المقامة من /علي بن محمد صالح الغامدي ،

ضد /المديرية العامة للدفاع المدني.

وبالله التوفيق وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

رئيس الدائرة/القاضي

القاضي

القاضي

أمين السر

محمد بن جهمان الغامدي

ناصر بن محمد الكبيسي

زيد بن محمد بن سليمان

جمال الحارثي

رئيس  
سرا

حكمهم نهائياً واجبياً التنفيذ

إدارة الشؤون القانونية والأحكام

رئيس قسم تسليم الأحكام

حرفي لا / ١٤٣٤هـ





## تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
١٤٣٣ ق/٦ لعام ١٤٧٥	١٤٣٤ لعام ٦/١/٨٤	١٧٢٨/إس/٣/١/١ لعام ١٤٣٤	٢٢٣٥ ق/٢ لعام ١٤٣٤	١٤٣٤/٩/٢١
الموضوعات				
<p>نزاع ملكية - إجراءات النزاع - عدم اعتماد المشروع لا يمنع من اتخاذ الإجراءات.</p> <p>مطالبة المدعين إلزام الجهة المدعى عليها باتخاذ الإجراءات النظامية لنزع ملكية الجزء المقتطع من عقارهم لصالح مشروع عام - إقرار الجهة باقتطاع الجزء من ملك المدعين، وقيامها بتنفيذه دون اتخاذ الإجراءات التي نص عليها نظام نزع الملكية للمنفعة العامة - دفع الجهة بأن المشروع لم يعتمد من الجهة المختصة وأنه قد رُفع لاعتماده لا يعول عليه، لقيامها بتنفيذ المشروع بشكل فعلي - مؤدى ذلك: إلزام الجهة باتخاذ إجراءات نزع ملكية الجزء المقتطع من ملك المدعين .</p>				
الأنظمة واللوائح				
<p>المادتان (١)، (٤) من نظام نزع الملكية للمنفعة العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٣/٤/١٤٢٤ هـ .</p>				
حكم محكمة الاستئناف :				
<p>حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .</p>				

و/د



حكم رقم ٦/١/٨٤ لعام ١٤٣٤ هـ

في القضية رقم ٦/١٤٧٥/ق لعام ١٤٣٣ هـ

المقامة من / ورثة عبدالرحمن بن دايس الشمري

ضد / أمانة منطقة الجوف

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على نبينا محمد وآله وصحبه وبعد:-

ففي يوم السبت ١٤٣٤/٧/٨ هـ عقدت الدائرة الإدارية الأولى بالمحكمة الإدارية بسكاكا  
جلستها بتشكيلها التالي:

رئيساً

القاضي بالحكمة

د/ متعب بن عايد العنزي

عضواً

القاضي بالحكمة

نايف بن الهاشي العنزي

عضواً

القاضي بالحكمة

فهد بن محمد العتيبي

أميناً للسر

وبحضور / خالد بن يتيتم الرويلي

وقد اطلعت الدائرة على أوراق القضية المشار إليها أعلاه، وبعد سماع الدعوى والإجابة وبعد  
دراستها، وبعد المداولة أصدرت فيها الحكم التالي:-

(الوقائع)

تتلخص وقائع الدعوى في تقديم المخامي / نايف بن ناشي الظفيري عن ورثة / عبدالرحمن بن دايس  
الشمري بموجب الوكالة رقم ٣٣٣٨٦١٨٦ وتاريخ ١٤٣٣/٨/٢٠ هـ والوكالة رقم  
٣٣٣٩٤٣٥٦ وتاريخ ١٤٣٣/٨/٢٦ هـ والوكالة رقم ٣٣٣١٧٩٤٧ وتاريخ  
١٤٣٣/١٠/١٨ هـ الصادرة من كتابة عدل سكاكا بعريضة دعوى لهذه المحكمة ضد / أمانة  
منطقة الجوف جاء فيها : أن الورثة يملكون صك برقم ٦/٢٠٢ وتاريخ ١٤١٦/٦/٢٧ هـ في  
حي اللقائط بمدينة سكاكا وبمساحة إجمالية للأرض قدرها ( ٤٣٢٢٧٥,١٤ ) م<sup>٢</sup> ، وأن المدعى  
عليها تعدت على صك موكله بفتح شارع بمساحة إجمالية قدرها ( ٢٤٤١١,٢١ ) ريال ، وأنه  
دارت معاملة بين موكله والمدعى ، عليها آخرها الخطاب المؤرخ في ١٤٣٣/٨/١٢ هـ ، وأن



المخطط تم اعتماده في ١٢/٨/١٤٣٣ هـ . وختم عريضة الدعوى بطلب نزع الجزء المقتطع لصالح الشارع بالسعر السائد ، وتعويض موكله عن فترة التعدي على ملكه ومنعه من التصرف فيه . مع دفع أتعاب المحاماة . فتم قيد العريضة قضية ، وأحيلت إلى هذه الدائرة بتاريخ ١٤/١١/١٤٣٣ هـ فحددت لها جلسة بتاريخ ٢/٢/١٤٣٤ هـ بموجب الخطاب رقم ١٧٧١/٢٣/١ وتاريخ ٢٢/١١/١٤٣٣ هـ وأشعر بالموعد طرفا الدعوى والجهات ذات العلاقة . وفي الموعد حضر وكيل المدعي كما حضر ممثل أمانة منطقة الجوف / موسى بن مرزوق المصباح وذكر وكيل المدعين أنه يحيل للتفاصيل الواردة في عريضة دعواه ويطلب إلزام المدعي عليها بنزع الجزء المقتطع لصالح شارع شرق اللقائط بمساحة إجمالية ٢١،٤١١،٢٤ م٢ بالسعر السائد ويحصر دعواه في ذلك فقدم ممثل الأمانة مذكرة تضمنت طلب تأجيل نظر الدعوى . فسألت الدائرة وكيل المدعين عن تاريخ وضع اليد على ملك موكله وهل تظلموا أمام الجهة المختصة ما تقدم ما يثبت مع تقديم صورة من حصر الإرث فوعده بتقديم المطلوب . وفي جلسة ١٤/٣/١٤٣٤ هـ قدم وكيل المدعين صورة من حصر الإرث وصورة من التظلم وصورة من الوكالات وأضاف أن المدعي عليها وضعت يدها على الجزء المقتطع بتاريخ ١٢/٦/١٤٣٠ هـ وهو تاريخ دخول المعدات لأرض المدعين فقدم ممثل الأمانة مذكرة من صفحتين جاء فيها أنه لم يتم اعتماد المخطط رقم ( ١٤٣٣/٢/١/٦٨ ) والخاص بتنظيم شارع امتداد مخطط شرق اللقائط من قبل الوزارة ، وأنه تم رفعه وفي حال اعتماده سيتم اتخاذ إجراءات نزع الملكية وختم المذكرة بطلب عدم قبول الدعوى لرفعها قبل الأوان وأضاف ممثل الأمانة أن الأمانة لا تنازع في أن الطريق يمر في ملك المدعين إلا أنه لم تتخذ الأمانة أي إجراء فيما يتعلق بتطبيق صك المدعين وحصر الأملاك والموجودات حتى يتم اعتماد المخطط من الوزارة فأجاب وكيل المدعين أن المخطط اعتمد بموجب الخطاب الوارد من وزارة الشؤون القروية برقم ٤٠٨٩٣ وتاريخ ٥/٨/١٤٣٣ هـ والوارد لدى أمانة منطقة الجوف برقم ٦٨٩/١٠١٠٣٣٠١ وتاريخ ١٢/٨/١٤٣٣ هـ فذكر ممثل الأمانة أنه سيبحث هذا ويفيد الدائرة . فطلبت الدائرة من ممثل الأمانة تقديم ما يثبت أن الطريق يمر على ملك المدعين وهل يصادقون على المساحة المقتطعة



الواردة في الرفع المساحي المرفق بعريضة الدعوى مع تقديم ما يثبت فوعد بذلك . وفي جلسة ١٤٣٤/٤/٢٠ هـ قدم ممثل الأمانة مذكرة جوابية لم تخرج في مضمونها عن المذكرة السابقة ، فطلب وكيل المدعين مهلة لتقديم إجابة . وفي جلسة ١٤٣٤/٥/٢٥ هـ ذكر وكيل المدعين أنه يكتفي بما قدم سابقاً علماً أنه راجع إدارة الأراضي بالأمانة وأفيد شفويّاً أنه صدرت توجيهات من الوزارة برفض الترع فذكر ممثل الأمانة أنه لا علم له بهذا الرفض وأنه يطلب مهلة للتأكد مما ذكره وكيل المدعي . وفي جلسة هذا اليوم قدم ممثل الأمانة مذكرة جوابية لم تخرج عن سابقتها وإطلاع وكيل المدعين ذكر أنه يكتفي بما قدم ويطلب الفصل في الدعوى حيث مضى عدة سنين على تعدي الأمانة على ملك موكله بدون تعويضه فأكد ممثل الأمانة على التمسك بما ورد في مذكراتهم بعد ذلك قرر الطرفان الاكتفاء بما قدم وذكر . فقررت الدائرة الفصل في الدعوى .

#### (الأسباب)

حيث يهدف المدعون من هذه الدعوى إلى الحكم لهم بإلزام المدعى عليها باتخاذ الإجراءات النظامية لترع ملكية الجزء المقتطع من عقارهم المملوك لهم بالصك رقم ٦/٢٠٢ وتاريخ ١٤١٦/١١/٢٧ هـ لصالح مشروع تنظيم شارع مخطط شرق اللقائط بسكاكا ، فإن حقيقة الدعوى هي طعن المدعون في قرار المدعى عليها المستمر برفض اتخاذ إجراءات نزع ملكية الجزء المقتطع من أرضهم محل الدعوى ، وعليه فإن المحاكم الإدارية تختص ولائياً بنظر هذه الدعوى طبقاً للمادة (١٣/ب) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩ هـ والتي نصت على أنه : (( تختص المحاكم الإدارية بالفصل في الآتي : ... ب/دعوى إلغاء القرارات الإدارية النهائية التي يقدمها ذوو الشأن ... ويعد في حكم القرار الإداري رفض جهة الإدارة أو امتناعها عن اتخاذ قرار كان من الواجب عليها اتخاذه طبقاً للأنظمة واللوائح )) . كما أن الدائرة تختص نوعياً بنظر هذه الدعوى طبقاً لقرار معالي رئيس ديوان المظالم رقم (٢٤٢) لعام ١٤٣٢ هـ ومكانياً طبقاً للقرار رقم (٦٧) لعام ١٤٣٢ هـ . وعن قبول الدعوى ، فحيث ذكر وكيل المدعين أن المدعى عليها بدأت تنفيذ المشروع في أملاك موكله في ١٤٣٠/٦/١٢ هـ ، وحيث ذكر أنه دارت بين موكله عدة مكاتبات لتعويضهم عما تم اقتطاعه



من ملكهم كان آخرها الخطاب المقيد بسجلات الأمانة برقم ٣٣٠١٠١٠٦٨٩ وتاريخ ١٤٣٣/٨/١٢ هـ إلا أنهم لم يخرجوا بنتيجة ، وحيث تقدم وكيل المدعين بهذه الدعوى بتاريخ ١٤٣٣/١١/١٤ هـ ، وحيث إن الطعن على القرارات المستمرة مفتوح لا يتقيد بمدة ما دام الإدارة ممتعة ، وعليه فإن الدائرة تقبل الدعوى شكلاً وتنظرها موضوعاً طبقاً للمادة الثالثة من قواعد المرافعات والإجراءات أمام ديوان المظالم الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ١٩٠ وتاريخ ١٤٠٩/١١/١٦ هـ . وعن موضوع الدعوى ، فحيث الثابت أن المدعين يملكون أرضاً زراعية بحي اللقائط بمدينة سكاكا بموجب الصك رقم ٦/٢٠٢ وتاريخ ١٤١٦/١١/٢٧ هـ آل إليهم بالإرث من والدهم ، وحيث الثابت قيام المدعى عليها بتنفيذ مشروع تنظيم شارع امتداد مخطط شرق اللقائط بعرض ٣٠ م بموجب المخطط رقم ( ١٤٣٣/٢/١/٦٨ ) ، وحيث الثابت اقتطاع هذا المشروع لجزء من ملك المدعين طبقاً لإقرار المدعى عليها ، وحيث قامت المدعى عليها بتنفيذ جزء من هذا المشروع في ملك المدعين دون اتخاذ الإجراءات التي نص عليها نظام نزع الملكية للمنفعة العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٤/١٣ هـ ، فحيث نصت المادة الأولى من هذا النظام على أنه : (( يجوز للوزارات والمصالح الحكومية وغيرها من الأجهزة ذوات الشخصية المعنوية العامة نزع ملكية العقار للمنفعة العامة لقاء تعويض عادل ، بعد التحقق من عدم توفر الأراضي والعقارات الحكومية التي تفي بحاجة المشروع . ولا يجوز نزع ملكية عقار إلا لتنفيذ مشروع معتمد في الميزانية )) كما نصت المادة الرابعة من ذات النظام على أنه : (( ... إذا تعذر ذلك - أي تنفيذ خطوط المرافق العامة في أملاك الدولة - وكان لابد من تنفيذ خطوط المرافق العامة في الأملاك الخاصة فيتم ذلك بأقل قدر ممكن من الضرر ، مع دفع تعويض عادل وفقاً لهذا النظام ... )) . وعليه فإن الدائرة تنتهي إلى إلزام المدعى عليها باتخاذ الإجراءات النظامية المنصوص عليها في نظام نزع الملكية لترغ ملكية الجزء محل الدعوى المتقطع من ملك المدعين لصالح المشروع ، وهو ما تحكم به . ولا يغير من ذلك ما دفعت به المدعى عليها من أنه لا يمكن اتخاذ إجراءات نزع الملكية طبقاً للمادة الأولى من نظام نزع الملكية لأن المشروع لم يعتمد من الوزارة وأنه تم رفعه للاعتماد ، فإن الثابت أن المدعى عليها قامت بتنفيذ الشارع وأصبح مسلوكة





، والبين من الأوراق أن الوزارة في طور اعتماد المشروع والموافقة عليه ، حيث لم تبد اعتراضها عليه وإنما أبدت بعض الملاحظات الفنية .

( فلهذه الأسباب وبعد المداولة )

حكمت الدائرة بإلزام المدعى عليها / أمانة منطقة الجوف باتخاذ إجراءات نزع ملكية الجزء المقتطع من ملك المدعين/ ورثة عبدالرحمن بن دايس الشمري المملوك لهم بالصك رقم ٦/٢٠٢ وتاريخ ١٤١٦/١١/٢٧ هـ لصالح مشروع تنظيم شارع مخطط شرق اللقائط بسكاكا طبقا لنظام نزع الملكية الصادر عام ١٤٢٤ هـ . والله الموفق وصلى الله وسلم على نبينا محمد .

رئيس الدائرة

القاضي

القاضي

أمين السر

د/متعب بن عايد العنزي

نايف بن الهاشي العنزي

نهد بن محمد العنبي

خالد الرويلي



## تصنيف حكم

رقم القضية الابتدائية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
١٤٢٩/٢/ق لعام ١٤٣٤هـ	٢/٣/١/٤٦ لعام ١٤٣٤هـ	٢/١٠٨٩ لعام ١٤٣٤هـ	٢/١٩٤٢/س لعام ١٤٣٤هـ	١٤٣٤/١٠/٢١هـ
الموضوعات				
<p>نزع ملكية - إجراءات النزع - اختزال جزء من العقار بسبب إعادة التخطيط - المصلحة العامة مقدمة على المصلحة الخاصة.</p> <p>مطالبة المدعية إلغاء قرار الجهة المدعى عليها السلبى بامتناعها عن تطبيق كامل مشمول صكها على الطبيعة، أو إلزامها باتخاذ إجراءات النزع للجزء المختزل من عقارها - اقتطعت الجهة المدعى عليها جزء من عقار المدعية نتيجة إعادة التخطيط تحقيقاً للصالح العام - تقديم المصلحة العامة على المصلحة الخاصة لا يعني إهدار حقوق الأفراد تطبيقاً لقول النبي ﷺ " لا ضرر ولا ضرار " - إجابة المدعية لطلبها بإعادة ما تم اقتطاعه يعود على النفع العام بالضرر، مما يوجب معه النظر في طلبها الآخر وهو إلغاء قرار الجهة المدعى عليها بالامتناع عن اتخاذ إجراءات النزع في الجزء المختزل - غاية منصوص نظام نزع الملكية في مادته الأولى في عدم جواز نزع ملكية العقارات إلا لتنفيذ مشروع معتمد في الميزانية ضماناً لمن أريد نزع عقاراتهم - مؤدى ذلك : إلغاء قرار الجهة بالامتناع عن اتخاذ إجراءات النزع للجزء المختزل من عقار المدعية.</p>				
الأنظمة واللوائح				
<p>المواد ( ١ ، ١٤ ) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١هـ.</p>				
حكم محكمة الاستئناف				
حكم محكمة الاستئناف : حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.				

وليد الدخيل



الحكم رقم ٢/٣/١/٤٦ لعام ١٤٣٤هـ  
في القضية الإدارية رقم ٥١٤٦/٢/ق لعام ١٤٢٩ هـ  
المقامة من/ شريفة بنت محمد الغامدي  
ضد/ أمانة العاصمة المقدسة

الحمد لله ، والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين ، وبعد :  
فإنه في يوم الأربعاء ١٤٣٤/٤/٩ هـ انعقدت الدائرة الإدارية الثالثة بمقر المحكمة الإدارية بجدة المشكلة  
من :

القاضي	أحمد بن عبد الكريم العثمان	رئيساً
القاضي	عبد العزيز بن عبد الرحمن القضيب	عضواً
القاضي	عبد الله بن حمود التويجري	عضواً
ويحضر	حمدان بن رشيدان المطيري	أميناً للسر

وذلك للنظر في هذه القضية المحالة للدائرة من قبل محكمة الاستئناف في تاريخ ١٤٣٣/٣/١٢ هـ والتي  
حضرها وكيل المدعية: أحمد بن علي الغامدي ، كما حضر ممثل المدعى عليها : ممدوح بن محمد ملا ،  
وبعد سماع المرافعة ، وبعد المناقشة : أصدرت الدائرة حكمها التالي:

#### (الوقائع)

تتلخص وقائع هذه الدعوى بالقدر اللازم للفصل فيها ، بأن وكيل المدعية تقدم بتاريخ ١٤٢٩/٧/٢٥ هـ  
بصحيفة دعوى إلى هذه المحكمة بين فيها أن موكلته تملك أرضاً بمخطط محبس الجن بمكة المكرمة  
بموجب الصك رقم ( ١/١٢٠/٦٠٠ ) وتاريخ ١٤٠٨/٨/١٥ هـ بمساحة تقدر بألف وعشرة أمتار ونصف المتر ،  
وعندما طلبت استخراج كروكي للأرض ، امتنعت المدعى عليها عن إعطائها الكروكي المطلوب ؛  
محتجة بإعادة تنظيم المخطط الذي تقع فيه أرض موكلته ، وبعد التنظيم الجديد الذي أجرته المدعى  
عليها تم اختزال (مائة واثنين وستين متراً واثنين وسبعين سنتيمتراً) من مساحة الأرض ، ويطلب  
تعويض موكلته عن المساحة المختزلة تلك ، ويطلب الجواب من ممثل المدعى عليها قدم - بعد عدة

جاءه



جلسات يتخلل فيها بأن هناك محاولات للصلح مع المدعية - مذكرة من أربع صفحات ذكر فيها أن الاختزال تم قبل تملك المدعية للأرض وهي على علم بذلك حيث أنها قد تملك الأرض بموجب الصك رقم (١/١٢٠/٦٠٠) وتاريخ ١٤٠٨/٨/١٥ هـ وذلك في ١٤٢٦/١/١٢ هـ والبالغ مساحته الإجمالية (١٠١٠.٥٠ م) ولكن في الحقيقة أن مساحة الأرض كانت أقل من ذلك على الطبيعة بمقدار (١٦٢.٧٢) وأن الاختزال كان قبل تاريخ تملك الأرض، فيجب على المدعية أن تقيم دعواها على البائع وليس على المدعى عليها، ثم طلب الحكم برفض الدعوى، فعقب وكيل المدعية أن موكلته اشترت كامل المساحة المثبتة وقت الشراء وقدرها (٢١٠١٠.٥٠ م) كما هو موضح في الصك رقم (١/١٢٠/٦٠٠) وتاريخ ١٤٠٨/٨/١٥ هـ وقد امتنعت المدعى عليها عن إعطاء موكلته تصريح البناء؛ بحجة أن المخطط قد أعيد تنظيمه ولا يمكن إعطاءها التصريح إلا بعد تعديل مساحة الأرض في الصك بحيث تصبح (٨٤٧.٧٨ م) وهو ما ألزمت به المدعى عليها موكلته بمخاطبتها لرئيس كتابة عدل الأولى بمكة المكرمة ب خطاب نائب مدير الأراضي والممتلكات رقم (٢٨٢٠١٤٠٨٥) وتاريخ ١٤٢٨/٤/٢٧ هـ وهو ما يؤكد أن الاستقطاع تم بعد شراء موكلته للأرض، ويؤكد على طلبه بتعويض موكلته عن الجزء المقتطع من أرضها، ثم أصدرت الدائرة حكمها بتاريخ ١٤٣١/١١/١٢ هـ القاضي بإلزام المدعى عليه باتباع الإجراءات النظامية حيال ما تم نزعه من عقار المدعية وتعويضها بمبلغ وقدره (٣٥٠٠) ثلاثة آلاف وخمسمائة ريال، تعويضاً عن مصاريف دعواها، ثم عاد الحكم منقوضاً من محكمة الاستئناف بتاريخ ١٤٣٣/٣/١٢ هـ، فتحت الدائرة باب المرافعة في الدعوى بجلستها المؤرخة في ١٤٣٣/٥/١٩ هـ والتي لم يحضر فيها ممثل المدعى عليها، ثم قدم ممثل المدعى عليها فيما بعد مذكرة دفع فيها بعدم اختصاص المحاكم الإدارية ولائياً بنظر الدعوى؛ تأسيساً على أن المنازعة المنظورة منازعة عقار تخرج عن ولاية المحاكم الإدارية طبقاً للمادة (٣٢) من نظام المرافعات الشرعية، التي أسندت النظر في جميع المنازعات المتعلقة بالعقار إلى المحاكم العامة، كما دفع بأن المادة (١٤) من نظام نزع ملكية العقار للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت نصت على احتساب المساحة الأقل في حال اختلاف المساحة الفعلية في الصك عن المساحة على الطبيعة، كما دفع بأن ما اختزل من أرض المدعية إنما اقتطع لخدمة عقارها وهو ما تجيزه الفقرة (هـ) من القواعد التنفيذية للمادة (٢١) من نظام الطرق والمباني الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (١٢٧٠) وتاريخ ١٣٩٢/١١/١٢ هـ، ما لم يتجاوز (٣٣٪) ثم رفعت النسبة إلى (٤٠٪) طبقاً للأمر السامي رقم (٤/ب/١٦٣٩١) وتاريخ ١٣٩٩/٧/١٥ هـ، وختم مذكرته بطلب الحكم بعدم الاختصاص ولائياً، واحتياطاً برفض الدعوى، وفي جلسة ١٤٣٤/٣/٣ هـ حصر وكيل المدعية دعوى موكلته في إلزام المدعى عليها بإعادة الجزء الذي



اقتطعه من أرضها أو تعويضها عن ذلك الجزء تعويضاً مالياً، وفي هذه الجلسة أصدرت الدائرة حكمها بعد الدراسة والمداولة : مؤسساً على ما يلي من:

### (الأسباب)

لما حصرت المدعية دعوها في طلب إلغاء قرار المدعى عليها السلبى بامتناعها عن تطبيق كامل مشمول صكها على الطبيعة كطلب أصلي ، أو إلزامها باتخاذ إجراءات النزاع للجزء المختزل كطلب احتياطي ، فبالنسبة لما دفعت به المدعى عليها من عدم الاختصاص الولائي بنظر الدعوى كونها من الدعاوى العينية العقارية التي تختص بنظرها المحاكم العامة بالقضاء العام وفق ما قرره نظام المرافعات الشرعية ، فإنه ولئن كان المتقرر أن العبرة بالمقاصد والمعاني لا بالألفاظ والمباني ؛ تأصيلاً على القاعدة الكلية بأن الأمور بمقاصدها ، إلا أن تأويل ظاهر الكلام والخروج به عن راجح معناه يعوزه الدليل ؛ لأنه خلاف الأصل في اللغة ، والظاهر من هذه الدعوى أن المدعية لا تستهدف منها الفصل في حق عيني يتصل بعقارها ، بل إنها لم تطلب إلا إلزام المدعى عليها بتطبيق كامل الصك الذي تملكه على الطبيعة ، أو دفع قيمة ما نقص من العقار ، ولا جرم أن المعيار في مسألة اختصاص القضاء الإداري - لتقرير انحساره أو امتداده - بالنسبة لنظر هذه الدعوى ومثيلاتها ، إنما هو بمآل الحكم على مشروعية تصرف جهة الإدارة ؛ فإذا كان الفصل في الطعن على المشروعية يلزم منه لزوماً لا يتخلف أن يمتد القضاء إلى دعوى عينية تتصل بالعقار ؛ فإن ولاية القضاء الإداري ترتفع حينئذ عن الفصل في ذلك الطعن مهما كانت ظواهر ألفاظ الدعوى به ، ويتنزل هذا على التصرف الإداري موضوع هذه الدعوى وهو الامتناع عن تطبيق كامل صك المدعية والامتناع عن دفع قيمة النقص ؛ فإن مجرد الإلزام أو عدمه لا يستلزم حتماً الفصل في حق عيني عقاري ، لا سيما وأن المدعى عليها لا تنازع المدعية في تملكها العقار؛ وترتيباً على ذلك فإن الدعوى تكون في حقيقتها كظواهرها طعناً على تصرف إداري محض ، ويظل من ثمّ نظر هذا الطعن على الأصل داخلاً في الاختصاص العام للقضاء الإداري ، طبقاً لما نصت عليه الفقرة (ب) من المادة (١٣) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٩/٩/١٤٢٨هـ ، وأن هذه الدائرة تختص بعد ذلك تبعاً من حيث النوع بالفصل في الدعوى ؛ إعمالاً لما نظمته رئيس الديوان بقراره رقم (٢٤٢) لعام ١٤٣٢هـ ، وحيث سبق الفصل في الدعوى من قبل هذه الدائرة طبقاً لقرار معالي الرئيس رقم ١١ لعام ١٤٠٦هـ قبل انحسار الاختصاص المكاني عنها طبقاً لقرار مجلس القضاء الإداري في البند (الثاني) من محضر جلسته رقم (٤) وتاريخ ٥/٧/١٤٣٢هـ ؛ فإن الدائرة تكون مختصة مكانياً بنظر الدعوى.





وعن القبول الشكلي، فإن طلبة المدعية - والذين يتمثلان في طلبها إلزام المدعى عليها بإعادة ما استقطعت من أرضها أو بإلزامها باتخاذ إجراءات نزع ما اختزل من عقارها - يعدان من قبيل الطعن في القرارات الإدارية السلبية التي استقر قضاء الديوان على عدم تحصنها بالمدد المنصوص عليها في قواعد المرافعات والإجراءات؛ نظراً لطبيعتها المتجددة، وبالتالي فإن الدعوى تكون مقبولة شكلاً.

وعن الموضوع، فالثابت أن عقار المدعية المملوك لها بالصك رقم (١/١٢٠/٦٠٠) وتاريخ ١٥/٨/١٤٠٨هـ قد نقصت مساحته؛ نتيجة إعادة التخطيط الذي قامت به المدعى عليها؛ تحقيقاً للصالح العام الذي صرحت به في مذكرتها المقدمة بتاريخ ١٤٢٣/٧/٨هـ، ولئن كان إثبات المصلحة العامة على المصلحة الخاصة جائزاً، إلا أن ذلك لا يعني إهدار حقوق الأفراد بما يؤدي إلى الإضرار بهم؛ تطبيقاً للقاعدة الشرعية التي جاءت بنص حديث رسول الله صلى الله عليه وسلم بقوله: "لا ضرر ولا ضرار"، فإذا نتج عن العمل بالمصلحة العامة ضرر لأحد الأفراد ضرراً زائداً عن غيره من عامة الناس؛ وجب رفعه عنه.

وعلى هدى ما سبق فإنه يجب رفع الضرر عن المدعية التي اقتطع جزء من عقارها لصالح التخطيط، وحيث كان طلب المدعية الأصلي إلزام المدعى عليها بإعادة ما اقتطعت من أرضها، فإن الدائرة ترى أن إجابة المدعية لطلبها هذا سيعود بالضرر لعامة الناس؛ إذ إن المدعى عليها لم تتخذ إجراءاتها بإعادة التخطيط - بما فيها الاقتطاع من أرض المدعية - إلا ابتغاءاً للصالح العام، وبالتالي فإن إعادة ما اقتطعت المدعى عليها إلى المدعية سيعود بلا ريب بالضرر على الصالح العام؛ لذا فإن الدائرة تتجاوز الطلب الأصلي إلى الطلب الاحتياطي للمدعية وهو إلزام المدعى عليها بتعويضها عما اقتطعت من أرضها، والدائرة إذ تنتهي إلى ذلك تشير إلى أن نظام نزع ملكية العقار ووضع اليد المؤقت الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١١/٣/١٤٢٤هـ هو الحاكم في مثل حالة المدعية، مما تنتهي معه الدائرة إلى إلزام المدعى عليها بالقيام بإجراءات النزع الوارد ذكرها في ذلك النظام.

ولا يقال إن النظام نص في مادته الأولى أنه: (( لا يجوز نزع ملكية العقار إلا لتنفيذ مشروع معتمد في الميزانية ))؛ فإن هذه المادة إنما هي ضمانات لمن أريد نزع عقاراتهم ومن ثم فالمخاطب بها هي الجهة الإدارية نازعة العقار، وهي الملزمة بتنفيذها، فلا يجوز أن نحمل المدعية تبعاً تجاوز المدعى عليها لتلك المادة، بل يجب على الجهة أن تعيد ما اقتطعت من أرض المدعية - وهو الذي تقرر عدم إمكانه عند الدائرة - أو تعويض المدعية عن ذلك الجزء المقتطع رفعا للضرر وحفاظاً على الأموال المحترمة من الضياع.



ولا يؤثر فيما ذهبت إليه الدائرة ما زعمته المدعى عليها من أن الاقتطاع كان قبل تملك المدعية للعقار، فإن الثابت - حسب الصك - أن تملك المدعية كان لكامل مشمول الصك بمساحة (٢١٠٠٥٠) قبل الاقتطاع؛ حيث إن تملك المدعية كان بتاريخ ١٤٢٦/٦/١٢ هـ ثم جاء الاقتطاع بتاريخ ١٤٢٨/٥/٢٠ هـ.

وأما ما دفعت به المدعى عليه من أن المادة (١٤) من نظام نزع ملكية العقار للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت نصت على احتساب المساحة الأقل في حال اختلاف المساحة الفعلية في الصك عن المساحة على الطبيعة، فإن تطبيق ذلك إنما يكون في حال حصول النقص نتيجة طبيعة الأرض أو امر خارج عن إرادة المدعى عليها، أما مع كون الثابت أن نقص الأرض ناتج عن تصرف المدعى عليها بإعادة تخطيط الأرض؛ فإن دفع المدعى عليها يكون مردوداً.

ولا ينال مما ذهبت إليه الدائرة زعم المدعى عليها أن تصرفها كان طبق الفقرة (هـ) من القواعد التنفيذية للمادة (٢١) من نظام الطرق والمباني الصادر بقرار مجلس الوزراء التي تجيز ذلك، فإن ذلك القرار إنما أجاز الاستقطاع بما لا يزيد عن (٢٣٪) في حال كان التخطيط برغبة المالك فنص الفقرة (ب) من ذلك القرار أنه "على مالك الأرض الراغب في إجراء التقسيم للأرض للغرض المشار إليه..." فالتقسيم عائد إلى رغبة المالك، ومفهومه أن التقسيم والتخطيط إذا كان برغبة الجهة فإن الفقرة آنفة الذكر لا تسري على الحالة.

### وبناءً على ما سبق حكمت الدائرة:

بإلغاء قرار أمانة العاصمة المقدسة، المتضمن الامتناع عن اتخاذ إجراءات النزع في الجزء المختزل من أرض: شريفة بنت محمد بن صالح الغامدي، المملوكة لها بموجب الصك رقم (١/١٢٠/٦٠٠) وتاريخ ١٤٠٨/٨/١٥ هـ؛ لما هو موضح بالأسباب. وصى الله وسلم وبارك على نبينا محمد وآله وصحبه أجمعين.

رئيس الدائرة

عضو

عضو

أمين السر

أحمد بن عبد الكريم العثيمين

عبد العزيز بن عبد الرحمن التميمي

عبد الله بن حمود التويجري

حمدان رشيدان المطيري

إدارة الشؤون الإدارية  
المرفقة بالملف  
م

حذوقه ١٤٢٨/٥/٢٠



## تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
١٤٢٨ ق/٣ لعام ١٤٢٩ هـ	١٤٣٤ ق/٣/١/١ لعام ١٤٣٤ هـ	٢٠٦٧/١/١/٣ لعام ١٤٣٤ هـ	٥٣٨ ق/٣ لعام ١٤٣٤ هـ	١٤٣٤/١١/٥ هـ
الموضوعات				
<p>نزاع ملكية - إجراءات النزاع - أجرة المثل - تسبب المالك في تأخير الصرف لبعض المدة - تسبب جهة الإدارة في تأخير الصرف لبعض المدة - اتعاب المحاماة.</p> <p>مطالبة المدعي إلزام المدعى عليها بتعويضه عن الجزء المقتطع من عقاراته والضرر الذي لحق به وصرف أجرة المثل من تاريخ نزاع الملكية حتى صرف التعويض، والتعويض عن أتعاب المحاماة - صدور أمر سامي بالموافقة على قيام الجهة بتشكيل لجنة تعويض المدعي مما أنشأ له الحق في إعادة تقدير عقاره، إلا أن الجهة تأخرت في تنفيذ ذلك الأمر - تصرف ولي الأمر منوط بالمصلحة ما يعني وجوب تشكيل اللجنة المختصة نظاماً بتقدير عقار المدعي بقيمة المثل يوم خروج اللجنة - تأخر استلام التعويض قبل صدور الأمر السامي بسبب راجع للمدعي وهو رفضه تسلم التمثين المحدد له والاعتراض عليه ما يعني عدم استحقاقه للأجرة عن هذه الفترة - تأخر صرف التعويض بعد صدور الأمر السامي بسبب عدم قيام الجهة بتنفيذه - مؤدى ذلك: إلزام الجهة المدعى عليها بتشكيل اللجنة المنصوص عليها في نظام نزاع الملكية لإعادة تقدير المدعي، وإلزامها بأجرة المثل من تاريخ ١٤٢٩/٤/٢٤ هـ وهو تاريخ الموافقة على تشكيل لجنة التعويض حتى صرفه مقابل نزاع ملكية عقاره، ورفض ما عدا ذلك من طلبات.</p>				
الأنظمة واللوائح				
<p>المواد (١)، (٧)، (١٧) من نظام نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١ هـ.</p> <p>الأمر السامي رقم (م/٣٥٣٤) ب) وتاريخ ١٤٢٩/٤/٢٤ هـ.</p>				
حكم محكمة الاستئناف:				
حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .				

و/د

حكم رقم ١٤٤/١/٣ لعام ١٤٣٤هـ

في القضية الإدارية رقم ٢٠٢٩/٣/ق لعام ١٤٢٨هـ

المدعية: معتوق بن إبراهيم بن عبدالله الحسين

المدعى عليها: هيئة الري والصرف بمحافظة الأحساء

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده ، وبعد :

ففي يوم الأحد الموافق ١٤٣٤/٨/٧هـ انعقدت بمقر المحكمة الإدارية بالدمام الدائرة الإدارية

الأولى المشكلة من القضاة:

رئيساً

دع بن عبدالعزيز آل دع

عضواً

يزيد بن عبدالرحمن الفياض

عضواً

مشعل بن عبدالرحمن الدوسري

وبحضور / فهد بن محمد السكاكر، أمين سر الدائرة، وذلك للنظر في هذه القضية -

المبينة أعلاه - والمحالة إليها بتاريخ ١٤٣٤/٧/٢هـ، وحضر أمام الدائرة وكيل المدعي / عبدالله

ابن محمد الزهراني بموجب الوكالة المرفق صورة منها بملف الدعوى، فيما مثل الجهة المدعى

عليها / بخيت بن محمد العواد وعلي بن عبدالله المكينة بموجب خطاب التفويض المرفق بملف

الدعوى، وصدر الحكم بحضور طرفي الدعوى.

## "الوقائع"

تتلخص وقائع هذه الدعوى بالقدر اللازم لإصدار الحكم في أن وكيل المدعي تقدم بلائحة

دعوى إلى المحكمة الإدارية بالدمام ملخصها أن لموكله أرضاً ثابتة بصك شرعي وأن المدعى عليها

قامت بوضع يدها على جزء من الأرض ومساحته (١٤٦٥.٤٤م<sup>٢</sup>)، مطالباً بتعويضه عن المساحة

المقتطعة بسعر ألف ريال للمتر المربع، أي بسعر إجمالي قدره مليون وأربعمائة وخمسة وستون ألف



(١٤٦٥٠٠٠) ريال، وتعويضه عن فترة وضع اليد وحرمانه من استثمار الأرض لمدة أربعين سنة بواقع (١٠٪) لكل سنة من قيمة الأرض المقتطعة، أي بمبلغ إجمالي قدره خمسة ملايين وثمانمائة وأربعون ألف (٥٨٤٠٠٠٠) ريال، وبجلسة يوم الثلاثاء ١٤٢٩/٣/٢٤هـ سألت الدائرة وكيل المدعي عن دعوى موكله فأحاله إلى لائحة دعواه وبعرضها على ممثل المدعى عليها قدم مذكرة من صفحتين وعدة مرفقات ذكر في مذكرته أنه بالرجوع لمخططات الهيئة والبحث عن مقتطعات باسم المدعي لم يعثر له على اسم، وأنه أشير في صك المذكور في التهميش أن المقتطع من أراضيه هو مشروع الري والصرف وتم تحديد المقتطع بـ (٢م ٤٦٥.٤٤) ولم يتم الاستناد في تحديد ذلك على إفادة من الهيئة أو مديرية الزراعة (جهة الاختصاص) وإنما بني ذلك على إفادات جهات حكومية أخرى، وأنه أنشئ مشروع الري والصرف عام ١٢٨٧هـ، وأشير إلى الاقتطاع بتاريخ ١٤٠٨/٧/٢٦هـ وهو الوقت الذي استلم فيه المذكور أراضيه من البلدية أي بعد تنفيذ المشروع بعشرين سنة تقريباً، وأنه صدر بشأن الموضوع خطاب وزير الزراعة الموجه لرئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء رقم ٢٤٩٧١/١ في ١٤٢٦/٤/٢٣هـ والذي اشتمل على مجموعة من النقاط المهمة في توضيح القضية، ومما سبق فإن الهيئة لا تتمكن من صرف التعويض في حالة استحقاقه إلا بعد استكمال المستندات النظامية وثبوت الملكية حال تنفيذ المشروع، ومما يؤيد ذلك إضافة إلى ما سبق ما سطره مندوب المحكمة على محضر اللجنة المشكلة بناءً على خطاب وكيل محافظة الأحساء رقم (١٢٥٣٤) في ١٤٢٨/٦/١١هـ لتحديد جهة الاختصاص في هذه القضية بما نصه: "علماً أن ما تم التوقيع عليه هو إحالة المعاملة للمحكمة لدراسة الصك والتثبت من الموقع"، فمن خلال هذا النص يتبين وجود إشكالية في تحديد الأرض المشار إليها في صك المدعي، وأن الجهة المختصة في تحديد ما ضبط بالصك هي الجهة التي أصدرته، وأفاد بأن معاملة المدعي لا زالت دائرة بين الجهات المختصة وليست لدى الهيئة حالياً، وبجلسة يوم السبت الموافق ١٤٢٩/٥/٥هـ قدّم وكيل المدعي مذكرة من خمس صفحات ذكر فيها أن عدم وجود مقتطع باسم موكله لا يلغي حقه بالتعويض فإن لم يكن مثبتاً في سجلات الهيئة فهو مثبت في تهميش الصك الشرعي للقطع الست



كما أن وجود قنوات الري في الأراضي حالياً دليل ثانٍ على إثبات الاقتطاع ، كما أنه لم يوجد من ضمن المرفقات التي قدمها ممثل المدعى عليها إفادة الهيئة ما يثبت أن التهميش في الصك كان من دون علم الهيئة أو وزارة الزراعة ، فالهيئة بنت حكمها ذلك على ما هو مهمش في ظهر الصك فقط ، وليس عن طريق الرجوع إلى سجلات الجهة التي قامت بالتهميش وهي محكمة الجفر ، كما أن التهميش في الصك قسّم القطع الست إلى قسمين : جزء مقتطع لصالح المشروع وجزء متبقي ، ولكل منهما مساحة وحدود ، وأن المدعى عليها تتحفظ على التهميش بالنسبة للجزء المقتطع وتؤيد التهميش بالنسبة للجزء المتبقي ، ففي الصك رقم ٥٤٦ في ١٤٠٨/٩/٤ هـ الخاص بالجزء المتبقي من القطع الست يلاحظ أن الحد الجنوبي هو الجزء المقتطع لصالح المشروع وذلك قبل التخطيط في حين أصبح الحد الجنوبي حرم المشروع بعرض ١٢م وذلك بعد التخطيط كما في التهميش ، ثم ذكر أن القطع الست يمتلكها موكله بموجب الصك الصادر من كاتب عدل الأحساء برقم ١٦٨٨ في ١٣٨٤/٩/٥ هـ وأن المشروع تم إنشاؤه في عام ١٣٨٧ هـ ، أي أن موكله يملك الأراضي قبل إنشاء المشروع بثلاث سنوات تقريباً ، وقد سلمت البلدية القطع الست آنذاك على الطبيعة ، أما تاريخ ١٤٠٨/٧/٢٦ هـ الذي أشارت إليه الهيئة فهو التاريخ الذي قامت البلدية بتسليم الجزء المتبقي بعد إفادتها بعدم إمكانية تسليمها كامل القطع نظراً للاقتطاع ، ثم سرد الردود على ما جاء في خطاب وزير الزراعة الموجه لرئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء رقم ٢٤٩٧١/١ في ١٤٢٦/٤/٢٣ هـ فذكر أنه بالنسبة للنقطة الأولى من الخطاب فإنها لم تكن إفادته ، وعلى الهيئة إثبات ذلك ، وإنما كانت الإفادة أن موقع الأراضي الست وحدود كل منها كما هي واردة في الصك رقم ١٦٨٨ في ١٣٨٤/٩/٥ هـ معروفة لديه وذلك قبل الاقتطاع ، لأنها كانت مركزة آنذاك ، أما بعد أن أضاءت الهيئة علامات التركيز وقت تنفيذ المشروع فإن الموقع لم يتغير وإنما الحدود هي التي حصل لها بعض التغيير ، وهذا ما قامت به البلدية حيث ركزت الجزأين المقتطع والمتبقي وأثبتت حدود ومساحة كل منهما ، وسلمت لهم الجزء المتبقي بموجب الصك رقم (٥٤٦) وتاريخ ١٤٠٨/٩/٤ هـ ، كما أن الصك الذي بحوزته فيه جميع الإجابات عن أي استفسار تريده الهيئة ولا





حاجة للمساءلة، وبالنسبة للنقطة الثانية من الخطاب ذكر أن المفترض من الهيئة أنها تطلب المخططات التنظيمية من بلدية الأحساء أو غيرها لأنها هي صاحبة المشروع، وبالنسبة للنقطة الثالثة من الخطاب ذكر أن المساحة المتبقية والمقتطعة تم تركيزهما وحساب مساحة كل منهما من قبل بلدية الأحساء وهي جهة حكومية رسمية، وقد استندت في عملها ذلك على لوائح تنظيمية وموافقة جميع الجهات المعنية ومنها الهيئة، وبالنسبة للنقطة الخامسة من الخطاب ذكر أن الهيئة تخلط بين الأراضي الرحمانية وأراضي البلدية، فقد ادعت أن الجزء المقتطع نفذ في أراضٍ رحمانية ثم نفت مسمى الأراضي الرحمانية عن الجزئين اللذين اقتطعا للتوسعة، مع أن الجزء المقتطع للمشروع والجزئين المقتطعين للتوسعة متجاورين وفي موقع واحد، كما أن أراضي البلدية الخالية من الإحياءات والمنشآت آنذاك حسبما جاء في إفادة الهيئة والتي تمت فيها التوسعة والمجاورة للجزء المقتطع دليل آخر على أن الجزء المقتطع يقع ضمن أراضي البلدية المملوكة للمواطنين وليس ضمن أراضي رحمانية كما تدعيه الهيئة، وأن أرض الفضاء ليست الوحيدة التي يقام عليها السوق في ذلك اليوم، فالسوق ليس له أرض مخصصة يقام عليها، فهو يقام على كل أرض فضاء في ذلك الموقع على شكل عشوائي، وأن معالجة طلب موكله يكون من اختصاص الهيئة وليس من اختصاص البلدية لأنها الجهة التي تضع اليد حالياً على الجزء المقتطع، ثم ذكر أن المفروض أن يكون هناك تعويض لكل شبر من الأراضي التي نفذ عليها المشروع، ثم ذكر أن اللجنة انعقدت في يوم الاثنين الموافق ١٤٢٨/٦/٢٤ هـ بحضور جميع أعضائها وتم أخذ إفادتهم على أن يتم التوقيع على المحضر بعد طباعته مباشرة، وتم التوقيع بعد يومين بعد انعقاد اللجنة، إلا أن مندوب الهيئة وقع على المحضر في ١٤٢٩/١/٦ هـ أي بعد ستة أشهر وعشرة أيام على أول توقيع في المحضر، وكان يرفض التوقيع بإيعاز من رؤسائه في الهيئة، ولم يتم التوقيع إلا بعد استدعائه من قبل اللجنة، وقد همش توقيعه بما يختلف عن إفادته في المحضر، وكذلك مندوب المحاكم وعضو هيئة النظر همش توقيعه بما يختلف عن إفادته في المحضر، مع تأخره في التوقيع، وهدف أولئك هو إطالة فترة المطالبة وتكبيد المدعي المزيد من الجهد والعناء والمصاريف، والتهميش يدور حول



الملك عبدالعزيز آل سعود

نائبه الأمير سلطان

(٠٨٣)

المحكمة الإدارية بالدمام  
الدائرة الإدارية الأولى

التشكيك في سلامة الصك وفي الجهة التي أصدرته ، وختم المذكرة بطلب دفع تعويض وقدره خمسة وثلاثون مليون (٣٥٠٠٠٠٠٠) ريال، منها ثمانية ملايين (٨٠٠٠٠٠٠) ريال عن الجزء المقتطع، ومليوناً (٢٠٠٠٠٠٠) ريال عن الضرر الذي أصاب الجزء المتبقي حيث تدنت قيمته العقارية بسبب الاقتطاع ، وخمسة وعشرون مليون (٢٥٠٠٠٠٠٠) ريال عن فترة وضع اليد عن المدة التي تزيد عن أربعين عاماً منذ إنشاء المشروع عام ١٣٨٧هـ وحتى عام ١٤٢٩هـ ، وبجلسة يوم الأحد الموافق ١٤٢٩/٧/٢٤هـ قدّم ممثل المدعى عليها مذكرةً من أربع صفحات وعدة مرفقات ذكر في مذكرته أنه وردهم خطاب الوزارة رقم ٢٨٤١٠/١ في ٢٨/٤/١٤٢٩هـ المشار فيه للبرقية الصادرة عن ديوان رئاسة مجلس الوزراء رقم ٣٥٢٤م ب بتاريخ ١٤٢٩/٤/٢٤هـ المشار فيها لمرثيات وزارة المالية أنه مادام أن الجهة المستفيدة من مشروع قنوات الري التي تمر بأراضي المدعي تتبع وزارة الزراعة فإن عليها أن تقوم بتشكيل لجنة من أجل تعويض المدعي عن المساحة المقتطعة من أرضه طبقاً لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة وأن تقوم وزارة الزراعة بإصدار قرار النزع للمساحة المقتطعة لقنوات الري وحرمها ، وقضى الأمر بالموافقة على ما رآته وزارة المالية وإكمال ما يلزم بموجبه ، وحيث إن الهيئة قد قامت بإفادة الوزير بالدعوى المنظورة لدى الدائرة بخطابها رقم ٥٠٩٨/ح/٢١ وتاريخ ١٤٢٩/٦/٦هـ المتضمن أن الهيئة سوف تستكمل إجراءات تشكيل اللجنة للنظر في تعويضه مادياً عن مساحة الجزء المقتطع للمشروع وفق صك التملك الشرعي وببنفس التقييم المقدّر والمقرر وقت تنفيذ المشروع أسوة بأمثاله ، ثم ذكر أن الهيئة تود التوضيح أن المدعي قد اشترى أرضاً من البلدية بموجب الصكوك الصادرة عام ١٣٨٢هـ \_ ١٣٨٤هـ ، وقد أقرت البلدية أنه منذ هذا التاريخ ولمدة ست سنوات لم تقم بالبيع بذات الموقع لوجود إشكاليات في التطبيق ، ثم أنشئ المشروع عام ١٣٨٧هـ وأشير عند مروره على الموقع الموجود حالياً بيد المدعي أن الأرض أرض بلدية ولم يحدد لها مالك ، ثم قامت البلدية عام ١٤٠٨هـ وهو تاريخ التهميش على الصك بتحديد الموقع الحالي ، أي أن المدعي لم يستلم موقعه من البلدية إلا عام ١٤٠٨هـ أي بعد إنشاء المشروع وقد سلمته البلدية ناقصاً ، وقد تمت دراسة ذلك بين كل من وزارة الشؤون البلدية



والقروية والمقام السامي ، وجميع المكاتبات تؤكد على عدم تحديد الموقع فعلياً من ضمن أراضي البلدية المباعة ، كما أن المدعي لديه اعتراض على مقدار التعويض أساساً وحسم ذلك بالأمر رقم ١٨٧٠٧ وتاريخ ١٣/٨/١٣٩٩هـ بعدم النظر في المطالبة بإعادة التثمين للعقارات المنزوعة للمصلحة العامة ، ثم ذكر أن المشروع نفذته شركة أجنبية عام ١٣٨٧هـ ورافقتها لجنة تابعة لمديرية الزراعة حددت ما اقتطعه من المشروع من أراضي المواطنين وبناءً على تحديدها رصدت مبالغ للتعويض وسلم أكثرها لأصحابها ولم يتبق سوى من لم يتقدم بطلب نصيبه أو من لم يستطع إثبات ملكيته شرعاً للموقع المقتطع وقت تنفيذ المشروع، ولم تستلم الهيئة أوراق هذه اللجنة إلا في تاريخ ١٤٢٧/٥/٨هـ وليس من ضمن المبالغ المرصودة شيء باسم المدعي وإنما يوجد مبلغ للقطعتين رقم ٢٧٦٠ و ٤٥٢٥ التي يشير المدعي في خطابات سابقة أنها تخصه وفي حال ثبوتها له حالياً فإن المبلغ يتوفر ويمكن صرفه من قبل اللجنة المقترحة ، ثم ذكر أن البلدية أشارت في خطابها رقم (٤٣/أ/س) وتاريخ ٧/٩/١٣٩٠هـ أنها لم تبع أراضٍ في تلك القرية منذ أكثر من ست سنوات، أي من عام ١٣٨٤هـ ، وأن البيع في هذه الجهة وتقدير القيم متوقف على انتهاء المشاكل الموجودة في أراضي تلك القرية وبالتالي اعتماد مخططها، ثم أشار إلى ما سطره مندوب الهيئة على محضر اللجنة ، ثم ذكر أن قضية المدعي أثيرت عام ١٣٩٠هـ لدى ديوان رئاسة مجلس الوزراء ووزارة الزراعة بالمنطقة الشرقية / الهفوف برقم ٢٩١ في ٥/٨/١٣٩٥هـ بما نصه : " نعيد لكم برفقه المعاملة الخاصة باستدعاء معتوق إبراهيم عبدالله الحسين الذي اقتطعت من أملاكه الواقعة بالجفر قطع وعوض عنها بمعدل ريال واحد ، ثم ذكر أن آخر مستند تم الوقوف عليه بالنسبة لمطالبته القديمة كان في عام ١٣٩٥هـ ثم توقفت أوراقه ، ثم عاد للمطالبة عام ١٤٢٥هـ أي بعد ثلاثين سنة ، كما توجد أوراق تشير إلى رصد مبالغ مالية للحيازتين رقم (٤٥٢٥ ، ٢٧٦٠) التابعتين للبلدية والذي يدعي المدعي أن أراضيها تقع ضمن هاتين الحيازتين كما يتضح ذلك من خطاب مدير عام الشؤون الزراعية بالمنطقة الشرقية المؤرخ في ٢٠/١٠/١٣٩٥هـ إلا أن البلدية لم تقرر ذلك وفي حال تقريرها يلزم تحديد نسبة المدعي من المقتطع لهاتين الحيازتين وبالتالي إمكانية صرف



المستحق مقابلها من قبل اللجنة المقترحة ، وذكر أن الهيئة لما سبق تود من المدعي الإفادة عن نتيجة مطالبته القديمة وسبب توقفه عنها طيلة هذه المدة ، وأشار إلى أن الهيئة لا ترى ما يوجب دفع أي عوض عن أي ضرر لكونها غير مسؤولة عن تأخير استلامه لأي مستحقات في حينه سواء لعدم قبوله بالتقدير أو بسبب عدم تأكيد إثبات صحة موقع عقاره المشتري من البلدية في حينه ، كما أن تنفيذ المشروع لم يسبب أي أضرار للعقار حيث أتيح من خلاله توسعة العديد من الطرق العامة استفاد منها كافة ملاك العقارات المجاورة وساهمت في تحسين موقع العقارات وحسن استثمارها ، وبجلسة يوم الأحد الموافق ١٤٢٩/٩/١٤هـ قدّم وكيل المدعي مذكرة ذكر فيها التماس إنهاء الدعوى بإصدار حكم يلزم المدعى عليها بما ألزمت نفسها به من الموافقة على التعويض ويكون بمبلغ أربعة وخمسون مليون (٥٤٠٠٠٠٠٠) ريال طبقاً لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ، على أن يكون مبلغ تسعة ملايين (٩٠٠٠٠٠٠) ريال عن الجزء المقتطع المقدر مساحته (٢م١٤٦٥,٤٤) وفقاً للبند الثاني من المادة العاشرة من النظام ، على أساس أن هذه القطع الست تقع في وسط مركز مدينة الجفر التجاري وفي موقع لا تتوفر فيه أراضٍ تجارية على الإطلاق ، ومبلغ مليوني (٢٠٠٠٠٠٠) ريال عن الضرر الذي لحق بالجزء المتبقي حيث نقصت قيمته بسبب أنه عبارة عن شريط طوله ٦٣م وعرضه يتراوح بين ٦ - ٨ أمتار ، وفقاً للمادة الثانية عشرة من النظام ، ومبلغ اثنين وأربعين مليون (٤٢٠٠٠٠٠٠) ريال ويمثل أجرة المثل عن الفترة منذ إنشاء المشروع عام ١٣٨٧هـ وحتى عام ١٤٢٩هـ وفقاً للفقرة (٣) من المادة السابعة عشرة من النظام ، ومبلغ مليون (١٠٠٠٠٠٠) ريال عن أتعاب المحاماة ، علماً بأنه لا مانع لديه من التنازل عن المطلبين الأول والثاني إذا قامت الهيئة بتسليمه كامل العقار أو تعويضه بعقار يتمتع بنفس خصائص العقار المذكور أو بأي أرض زراعية تتناسب مساحتها مع مقدار التعويض وفقاً للمادة الثالثة عشرة من النظام ، ثم ذكر أن الهيئة لم تبدأ حتى الآن بتشكيل لجنة لتقدير التعويض التي نص عليها الأمر السامي ، وبجلسة يوم السبت الموافق ١٤٢٩/١١/١٧هـ قدّم ممثل المدعى عليها مذكرة من صفحة واحدة ذكر فيها أن وكيل المدعي لم يقدم جديداً في مذكرته مطالباً البت في القضية تجنباً



إطالة أمد النزاع والبت فيما يدعيه ويطلب به من إعادة تقييم المقتطع في حال ثبوته والذي استندت فيه الهيئة للتعليمات الواردة إليها بعدم إعادة التقييم والالتزام بتقييم اللجنة المعتمدة والفصل فيما يدعيه من دعوى التعويض عن الضرر والذي لم تكن الهيئة طرفاً فيه، حيث لم يثبت للجنة التعويض الأساسي حدود عقار المدعي ضمن العقارات المقتطعة في الموقع في حينه، وعدم قبوله العوض المقرر أسوة بمجاوريه، وقد اكتفى وكيل المدعي بما سبق تقديمه، وعليه تم حجز الدعوى للدراسة، وبجلسة لاحقة استوضحت الدائرة من وكيل المدعي عن طلبه أجرة المثل لمدة أربعين سنة عن الجزء المقتطع فذكر أنه ما دام لم يصدر قرار نزع ملكية فإن من حق موكله المطالبة بأجرة المثل عن المدة بناءً على النظام، كما استفسرت منه بشأن رفض موكله التعويض وقت تنفيذ المشروع لقلته، فذكر أن على المدعي عليها إثبات ذلك، وفي جلسة يوم السبت الموافق ١٣/١/١٤٣٠هـ أصدرت الدائرة حكمها رقم (٧/د/١٥/ لعام ١٤٣٠هـ) القاضي بإلزام هيئة الري والصرف بالأحساء باتخاذ الإجراءات النظامية المنصوص عليها في نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار لتعويض المدعي معتوق بن إبراهيم الحسين عن الجزء المقتطع من عقاره المملوك له بالصك رقم ١٦٨٨ وتاريخ ١٢٨٤/٩/٥هـ وتقدير أجرة المثل عن مدة وضع يدها عليه، وتم الاعتراض على الحكم والذي نقض بحكم محكمة الاستئناف رقم (٥٧٣/س/٥ لعام ١٤٣٠هـ) وبعد إحالة القضية للدائرة عقدت في سبيل نظرها عدة جلسات وفيها تمت تلاوة حكم محكمة الاستئناف على طرفي الدعوى، حيث قدم ممثل المدعي عليها مذكرة جوابية ورد فيها بأن رقم المدعي موجود برقم (٢٧٦٠) ورقم (٤٥٢٥) ضمن كشوفات لجنة التثمين وأن المبلغ المرصود له محجوز ضمن هذه الأرقام، وحيث إنه لم يثبت ملكيته لهذه الأرض فلم يتم تعويضه بذلك، وبعرض ذلك على وكيل المدعي ذكر بأن هذه الأوراق لا تثبت شيئاً ولا يوجد فيها ما يدل على تعويض موكله والأرقام غير مطابقة مع ما في الصك طالباً إلزام المدعي عليها بتعويض موكله، وقد قدم ممثل المدعي عليها خطاب من مدير عام الشئون الزراعية بالمنطقة الشرقية موجه إلى مدير عام الإدارة العامة لتنفيذ المشروعات بوزارة الزراعة يفيد فيه بالكتابة إلى عمدة قرية



الجفر برقم (٢٠٦) وتاريخ ١٣٩٥/٩/٥ هـ طالباً تكليف المذكور ( المدعي ) بمراجعة قسم التعويضات بالمديرية وقد أفاد عمدة القرية شفهاً بأن المستدعي يقطن مدينة الدمام ما حدا بالكتابة له على عنوانه بالدمام تحت رقم (٣٢٠) وتاريخ ١٣٩٥/١٠/٩ هـ وراجعنا صباح يوم السبت ١٣٩٥/١٠/٢٠ هـ وحيث أكد لنا أن قطعتة تقع ثمن الحيازتين المشار إلى رقميهما ( رقم ٢٧٦٠ ورقم ٤٥٢٥ )، وقد طلبت الدائرة من وكيل المدعي تقديم تواريخ تظلم المدعي من تاريخ نزع الملكية إلى تاريخ تقدمه للديوان فقدم مذكرة جوابية ورد فيها أن الأصل في التعويض أن يكون شأنه في ذلك شأن أي حق آخر لا يسقط مهما تقدم العهد عليه دون الوفاء به لصاحبه وحيث إن موكله رفع دعواه بتاريخ ١٤٢٨/١٢/٢٩ هـ أي قبل صدور الأمر السامي بتحديد الجهة المستفيدة وبالتالي تكون الدعوى مقبولة شكلاً، وأن قرار نزع الملكية لم يصدر حتى الآن ما يكون معه هذا الطلب قراراً سلبياً لا يخضع للمدد والمواعيد المنصوص عليها في قواعد المرافعات أمام الديوان، كما أن الأمر السامي يعتبر قاطع للتقدم مع استعداد المدعي عليها لاستكمال إجراءات التعويض وصرفه حسب ما ورد بكتاب وزارة الزراعة رقم (٩٢٢٦/ح/١) وتاريخ ١٤٢٩/١١/٢٦ هـ واختتم مذكرة الجوابية بطلب إلزام المدعي عليها باتخاذ إجراءات نزع الملكية وتعويض موكله عن المقتطع من أرضه وتقدير أجره المثل عن فترة وضع يدها عليها وقرر اكتفائه بما سبق تقديمه من مذكرات ومستندات وتمسك بطلباته، كما قرر ممثل الجهة المدعي عليها اكتفائه بما سبق تقديمه من مذكرات ومستندات وتمسك بطلبه، وبناءً على ذلك أصدرت الدائرة حكمها رقم (٣٦١/د/١٥/١ لعام ١٤٢١ هـ) بعدم قبول طلب المدعي إلغاء قرار نزع ملكية عقاره المملوك له بالصك رقم (١٦٨٨) وتاريخ ١٣٨٤/٩/٥ هـ شكلاً ورفض ما عدا ذلك من طلبات، وتم الاعتراض عليه، ثم نقض بحكم محكمة الاستئناف الإدارية بمنطقة الرياض رقم (٦/٣٠٠ لعام ١٤٢٣ هـ) المتضمن أن الدائرة لم تبين المستند الذي بنت عليه حكمها برفض طلب المدعي أجره المثل، وبإحالة القضية إلى الدائرة عقدت في سبيل نظرها عدة جلسات تم فيها إطلاع طرفي الدعوى على مضمون حكم محكمة الاستئناف المشار إليه آنفاً، فذكر ممثل الجهة المدعي عليها أنه سبق أن





قدم للدائرة ما يثبت رفض المدعي استلام مبلغ التثمين وسيقدم للدائرة في جلسة تالية ما يثبت ذلك، وبجلسة لاحقة قدم ممثل الجهة المدعى عليها مجموعة من الخطابات ذاكراً أنها تدل على أن المدعي رفض استلام التثمين وأنه معترض على قيمته منذ بداية المشروع وأن هذا ما لدى الجهة بالإضافة إلى ما سبق تقديمه في القضية وبعرض ذلك على وكيل المدعي ذكر أن المدعي عليها بجميع مذكراته السابقة كانت تتكرر وجود اسم المدعي ضمن سجلات التثمين فكيف يكون رافضاً للتثمين وهي لا تعلم بوجود اسم المدعي ضمن سجلاتها وأن الصك لازال باسم موكله، وبعرض ذلك على ممثل الجهة المدعى عليها ذكر أن إضافة المساحة المقتطعة كانت عام ١٤٠٨هـ ومنذ ذلك الوقت لم يراجع المدعي حتى عام ١٤٢٥هـ وقدم وكيل المدعي مذكرة جوابية لم تخرج في مضمونها عما سبق تقديمه وبعرض ذلك على ممثل الجهة المدعى عليها وطلب الإجابة قدم مذكرة جوابية مكرراً فيها ما ذكره سابقاً كما قدم وكيل المدعي مذكرة جوابية أشار فيها إلى أن الخطابات التي قدمها ممثل الجهة المدعى عليها لا يوجد فيها ما يثبت أن موكله رفض استلام التعويض أو أن لديه علم به، مضيفاً أن ما قدمته الجهة المدعى عليها من خطابات تكرار لما سبق أن قدم للدائرة سابقاً، وقرر أطراف الدعوى اكتفاءهما بما سبق تقديمه من مذكرات ومستندات وتمسك كل طرف بطلبه، وعليه أصدرت الدائرة حكمها رقم (٢٣١/١/٢٠٢١) لعام ١٤٢٣هـ بعدم قبول طلب المدعي إلغاء قرار نزع ملكية عقاره المملوك له بالصك رقم (١٦٨٨) وتاريخ ١٣٨٤/٩/٥هـ ورفض ما عدا ذلك من طلبات، وتم الاعتراض عليه ثم نقض بحكم محكمة الاستئناف الإدارية بالمنطقة الشرقية رقم (٢٤٢/١/س/٢٠٢١) لعام ١٤٢٤هـ وبإحالة القضية إلى الدائرة عقدت في سبيل نظرها جلسة هذا اليوم والتي تم فيها إطلاع طرفي الدعوى على مضمون حكم محكمة الاستئناف والذي جاء فيه أن الأمر السامي رقم (٢٥٢٤/م/ب) وتاريخ ١٤٢٩/٤/٢٤هـ المتضمن الموافقة على ما انتهت إليه وزارة المالية من قيام وزارة الزراعة بتشكيل لجنة من أجل تعويض المدعي عما اقتطع من أرضه طبقاً لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة وأن تقوم وزارة الزراعة بإصدار قرار النزع للمساحة المقتطعة صدر استثناءً للمدعي في تطبيق نظام



نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١١/٣/١٤٢٤هـ عليه، فسألت أطراف الدعوى عن مدى تشكيل المدعى عليها لجنة لتعويض المدعى بناءً على الأمر السامي رقم (٢٥٣٤/م ب) وتاريخ ٢٤/٤/١٤٢٩هـ فأفاد وكيل المدعى بأنه لم يصدر ذلك من الجهة المدعى عليها فيما أفاد ممثل الجهة بأن القضاء مختص بالحسم في هذه القضية وفق ما أفاد به وزير الزراعة للمقام السامي ووفق ما أكدته البرقية رقم (٤٨٩٥٣/ب) وتاريخ ١٢/١٢/١٤٢٩هـ من أنه لم يتم استكمال الإجراءات لتعويض المدعى لوجود هذه الدعوى، وسألت الدائرة وكيل المدعى عن طلبات موكله في هذه القضية فأفاد أنها إلزام الجهة المدعى عليها بتعويضه عن الجزء المقتطع من أراضيه الست المملوكة له بالصك رقم (١٦٨٨) وتاريخ ٥/٩/١٣٨٤هـ وتعويضه عن الضرر الذي لحق بالجزء المتبقي منها وإلزام المدعى عليها بأجرة المثل عن الفترة من تاريخ نزع الملكية عام ١٣٨٧هـ حتى قبل تاريخ صدور الأمر السامي رقم (٢٥٣٤/م ب) بإعادة التقدير والذي كان بتاريخ ٢٤/٤/١٤٢٩هـ، وتعويضه عن أتعاب المحاماة، وقرر اكتفائه بما سبق تقديمه من مذكرات ومستندات وتمسك بطلبه، كما قرر ممثل المدعى عليها اكتفائه بما سبق تقديمه من مذكرات ومستندات وتمسك بطلبه، وعليه أصدرت الدائرة حكمها رقم (١٠٢٧/إس/١/٣/١٤٢٤هـ) لعام ١٤٣٤هـ بإلزام المدعى عليها بتشكيل اللجنة المنصوص عليها في المادة السابعة من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) بتاريخ ١١/٣/١٤٢٤هـ لإعادة تقدير عقار المدعى المملوك له بالصك رقم (١٦٨٨) بتاريخ ٥/٩/١٣٨٤هـ ورفض ما عدا ذلك من طلبات، وتم الاعتراض عليه، ثم نقض بحكم محكمة الاستئناف الإدارية بالمنطقة الشرقية رقم (١٠٢٧/إس/١/٣/١٤٢٤هـ) لعام ١٤٣٤هـ وبإحالة القضية إلى الدائرة عقدت في سبيل نظرها جلسة هذا اليوم وتم فيها إطلاع طرفي الدعوى على ما ورد في حكم محكمة الاستئناف الإدارية فأفاد وكيل المدعى أنه يقرر اكتفائه بما سبق أن قدمه في هذه القضية، فيما ذكر ممثلي الجهة المدعى عليها أنه لا يوجد نص استثنى المدعى بشكل صريح حيث إن ما ورد كان عاماً وذلك بمعاملة المدعى مثل من سبقه ووفق التعليمات المتعلقة بذلك، وقرر



ممثلاً الجهة المدعى عليها اكتفاءهما بما سبق تقديمه من مذكرات ومستندات، وعليه صدر هذا الحكم بعد الدراسة والمداولة.

### "الأسباب"

تأسيساً على الوقائع سالفة البيان، وحيث يطلب المدعي في دعواه إلزام هيئة الري والصرف بمحافظة الأحساء تعويضه عن الجزء المقتطع من أراضيه الست المملوكة له بالصك رقم (١٦٨٨) في ١٣٨٤/٩/٥هـ ومساحتها ألف وأربعمائة وخمسة وستون (٢١٤٦٥.٤٤) متراً مربعاً وأربعة وأربعون سنتماً بمبلغ قدره تسعة ملايين (٩٠٠٠٠٠٠) ريال، ومبلغ قدره مليوني (٢٠٠٠٠٠٠) ريال عن الضرر الذي لحق بالجزء المتبقي، ومبلغ قدره اثنين وأربعين مليون (٤٢٠٠٠٠٠٠) ريال ويمثل أجرة المثل من تاريخ نزع الملكية عام ١٣٨٧هـ، ومبلغ مليون (١٠٠٠٠٠٠) ريال عن أتعاب المحاماة؛ فعن طلب المدعي تعويضه عن الجزء المقتطع من أراضيه وعن الضرر اللاحق بالجزء المتبقي فلئن كان أصله المطالبة بإلغاء القرار الصادر بنزع ملكية أراضي المدعي والذي تم نزعه في عام ١٣٨٧هـ، إلا أنه صدر الأمر السامي رقم (٢٥٣٤/م ب) وتاريخ ١٤٢٩/٤/٢٤هـ المتضمن الموافقة على ما انتهت إليه وزارة المالية من قيام وزارة الزراعة بتشكيل لجنة من أجل تعويض المدعي عما اقتطع من أرضه طبقاً لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة وأن تقوم وزارة الزراعة بإصدار قرار النزع للمساحة المقتطعة لقنوات الري وحرمها فهذا الأمر أنشأ له حقاً في إعادة تقدير عقاره فيكون هذا الطلب لإلغاء امتناع الجهة المدعى عليها عن تنفيذ هذا الأمر السامي من تشكيل لجنة لتعويض المدعي وهو ما يدخل في اختصاص المحاكم الإدارية ولائياً بنظر هذا الطلب بناءً على المادة (١٣/ب) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٧٨/م) وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩هـ، وعن طلب أجرة المثل فهو يدخل في اختصاص المحاكم الإدارية ولائياً بناءً على المادة (١٣/ب) من نظام ديوان المظالم وعن طلب أتعاب المحاماة فهو تابع للدعوى الأصلية، أما عن القبول الشكلي فأما طلب المدعي إلزام الجهة بإعادة التقدير وإلزامها بأجرة المثل فإن ذلك يعد طلباً لإلغاء القرار السلبي

*(Signatures and stamps)*



المتمثل في امتناع الجهة الإدارية عن القيام بتشكيل لجنة لتعويض المدعي عن نزع أراضيهِ وعن تعويضهِ عن أجرة المثل واستمرار طلب المدعي لذلك، وهذه القرارات لا تتقيد بمدة معينة حسبما استقر عليه القضاء في المحاكم الإدارية فتكون الدعوى مقبولة شكلاً، وأما عن طلب أتعاب المحاماة فهو مقبول لكونه تابعاً لرفع القضية، وعن موضوع الدعوى ففيما يتعلق بطلب المدعي التعويض عن الجزء المقتطع من أراضيهِ وعن الضرر الواقع على الجزء الباقي منها فحقيقة هذا الطلب هو طلب إلزام المدعى عليها بتنفيذ الأمر السامي رقم (٢٥٢٤/م ب) وتاريخ ١٤٢٩/٤/٢٤ هـ بالموافقة على ما انتهت إليه وزارة المالية من قيام وزارة الزراعة من تشكيل لجنة من أجل تعويض المدعي عما اقتطع من أرضهِ طبقاً لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة وأن تقوم وزارة الزراعة بإصدار قرار النزع للمساحة المقتطعة لقنوات الري وحرملها، ولما كان تصرف ولي الأمر منوط بالمصلحة فإن صدور الأمر السامي جاء من قبيل المصلحة التي يراها؛ لذا فإن على المدعى عليها تنفيذ هذا الأمر السامي وذلك بتشكيل اللجنة المنصوص عليها في المادة السابعة في نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١ هـ لإعادة تقدير عقار المدعي حيث نصت هذه المادة على أن: "تؤلف الجهة صاحبة المشروع لجنة لتقدير تعويض العقارات المقرر نزع ملكيتها أو المتضررة من المشروع على النحو الآتي: أولاً: خمسة مندوبين من الجهات الحكومية تسميهم جهاتهم وهم: مندوب من الجهة صاحبة المشروع - مندوب من وزارة العدل - مندوب من وزارة الشؤون البلدية والقروية - مندوب من وزارة الداخلية - مندوب من وزارة المالية والاقتصاد الوطني. ثانياً: اثنان من أهل الخبرة في العقار ترشحهما الغرفة التجارية الصناعية بالمنطقة..."، على أن تراعي هذه اللجنة ما نصت عليه المادة الأولى من النظام نفسه من عدالة هذا التقدير حيث نصت تلك المادة على أنه: (يجوز للوزارات والمصالح الحكومية وغيرها من الأجهزة ذوات الشخصية المعنوية العامة نزع ملكية العقار للمنفعة العامة لقاء تعويض عادل....)، ويكون التقدير بقيمة المثل يوم خروج اللجنة؛ ذلك أن الأمر السامي صريح في إعادة التقدير، وكان الواجب عليها القيام بذلك مباشرة فتأخرها إنما هو بسببها، وهو



ما تنتهي إليه الدائرة في هذا الطلب، وفيما يتعلق بطلب المدعي تعويضه بأجرة المثل فهذا الطلب ذو شقين، الشق الأول: التعويض عن أجرة المثل للفترة قبل صدور الأمر السامي رقم (٢٥٣٤/م ب) بإعادة التقدير المؤرخ في ١٤٢٩/٤/٢٤هـ، والشق الثاني: التعويض عن أجرة المثل للفترة التالية لصدور الأمر السامي بإعادة التقدير، ففيما يتعلق بالشق الأول؛ فالثابت من ملف القضية أن التأخر في استلام ثمن التعويض عن نزع الملكية كان بسبب راجع للمدعي، حيث إنه رفض تسلم التثمين المحدد له واعتراض على التقدير، حيث جاء في الخطاب الموجه من مدير الشؤون الزراعية بالمنطقة الشرقية لرئيس بلدية الأحساء وتوابعها برقم (٧٤٢) وتاريخ ١٣٩٠/٩/٣هـ ما نصه: "استدعى المواطن/ معتوق إبراهيم عبدالله الحسين إلى معالي وزير الزراعة والمياه بأن مشروع الري والصرف اقتطع جزءاً من ملكه الواقع بطرف الجفر (قرب السوق) وأن التثمين المقدّر له أقل مما يجب واستشهد بأن البلدية تبيع من الأراضي المجاورة لملكه بسعر المتر عشرين ريال (٢٠)..."، ولا شك أن ما ورد في هذا الخطاب يفيد اعتراض المدعي على مبلغ التثمين المقدّر له حيث استشهد المدعي في استدعائه المقدم لوزير الزراعة بأراضي مجاورة لملكه سعر المتر فيها يقدر بعشرين ريالاً، ولما كانت المادة السابعة عشرة من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار في الفقرة الثالثة منها نصت على أنه: "في كل الحالات إذا أخرجت الجهة صاحبة المشروع مالك العقار من عقاره أو منعت من الانتفاع به قبل تسلم التعويض سواء كان بصورة استثنائية أو غيرها فيعطى أجرة المثل عن المدة التي بين الإخلاء وتسلم التعويض ما لم يكن سبب تأخير صرف التعويض بسببه..."، وبناءً على هذا وحيث ثبت أن سبب تأخير صرف التعويض بسبب راجع للمدعي فلا يستحق المدعي أجره المثل التي يطالب بها، وهو ما تنتهي إليه الدائرة في هذا الشق من مطالبة المدعي بالتعويض عن أجرة المثل، وفيما يتعلق بالشق الثاني الخاص بالتعويض عن أجرة المثل للفترة التالية لصدور الأمر السامي بإعادة التقدير، فالمدعي صدر له أمر سامي برقم (٢٥٣٤/م ب) وتاريخ ١٤٢٩/٤/٢٤هـ بالموافقة على ما انتهت إليه وزارة المالية من قيام وزارة الزراعة بتشكيل لجنة من أجل تعويض المدعي عما اقتطع من أرضه طبقاً لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة وأن تقوم

وزارة الزراعة بإصدار قرار النزاع للمساحة المقتطعة لقنوات الري وحرمها، وحيث لم تقم المدعى عليها بتنفيذ هذا الأمر السامي فيكون التأخر عن صرف مبلغ التعويض بسببها، ما يستحق معه المدعي التعويض عن أجرة المثل من تاريخ صدور الأمر السامي المؤرخ في ١٤٢٩/٤/٢٤هـ حتى تاريخ صرف مبلغ التعويض عن نزاع الملكية وفقاً لما نصت عليه المادة السابعة عشرة من نظام نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار في الفقرة الثالثة منها - المشار إليها سابقاً - من أنه: " في كل الحالات إذا أخرجت الجهة صاحبة المشروع مالك العقار من عقاره أو منعت من الانتفاع به قبل تسلم التعويض سواء كان بصورة استثنائية أو غيرها فيعطى أجرة المثل عن المدة التي بين الإخلاء وتسلم التعويض ما لم يكن سبب تأخير صرف التعويض بسببه، وتقدر أجرة المثل اللجنة المنصوص عليها في المادة السابعة من هذا النظام"، ما تنتهي معه الدائرة إلى إلزام المدعى عليها بتشكيل اللجنة المنصوص عليها في المادة السابعة من نظام نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار فيما يتعلق بأجرة المثل لأرض المدعي من تاريخ صدور الأمر السامي المؤرخ في ١٤٢٩/٤/٢٤هـ حتى تاريخ صرف مبلغ التعويض عن نزاع الملكية، وعن طلب أتعاب المحاماة فإنه لا يلزم للتقاضي في المملكة توكيل محام للترافع في القضية، بل هو خيار للمدعي، وعليه فالجهة لا تلزم بما اختاره المدعي بمحض تصرفه ولمصلحته، ما تنتهي معه الدائرة لرفض هذا الطلب؛ فلهذه الأسباب وبعد المداولة حكمت الدائرة: أولاً: بإلزام هيئة الري والصرف بمحافظة الأحساء بتشكيل اللجنة المنصوص عليها في المادة السابعة من نظام نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) بتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ لإعادة تقدير عقار المدعي/معتوق بن إبراهيم بن عبد الله الحسين المملوك له بالصك رقم (١٦٨٨) بتاريخ ١٣٨٤/٩/٥هـ. ثانياً: بإلزام هيئة الري والصرف بمحافظة الأحساء بتشكيل اللجنة المنصوص عليها في المادة السابعة من نظام نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر





بالمرسوم الملكي رقم (١٥/م) بتاريخ ١١/٣/١٤٢٤هـ فيما يتعلق بأجرة المثل لعقار المدعي/معتوق بن إبراهيم بن عبدالله الحسين المملوك له بالصك رقم (١٦٨٨) بتاريخ ٥/٩/١٣٨٤هـ من تاريخ ٢٤/٤/١٤٢٩هـ حتى تاريخ صرف مبلغ التعويض عن نزع الملكية. ثالثاً: برفض ما عدا ذلك من طلبات لما هو موضح في الأسباب. والله الموفق والهادي إلى سواء السبيل وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

رئيس الدائرة

القاضي

القاضي

أمين الدائرة

القاضي

دع بن عبدالعزيز آل دع

يزيد بن عبدالرحمن الفياض

يزيد بن عبدالرحمن الفياض

مشعل بن عبدالرحمن الدومري

مشعل بن عبدالرحمن الدومري

فهد بن محمد السكاكر

فهد بن محمد السكاكر



تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
١٤٥٢/٢/ق لعام ١٤٢٨ هـ	١٣٤/د/١/٢/ل عام ١٤٣٣ هـ	٢/١٢١٩ لعام ١٤٣٤ هـ	٢/٢٣٣٤/س لعام ١٤٣٣ هـ	١٤٣٤/١١/١٣ هـ
الموضوعات				
نزاع ملكية - إجراءات النزاع - النسبة المجانية النظامية.				
<p>مطالبة الشركة المدعية إلغاء قرار الجهة المدعى عليها السلي بامتناعها عن اتخاذ الإجراءات النظامية حيال تعويضها عما انتزع من عقارها - مراعاة لحقوق الملاك وتحقيقاً للمصلحة العامة حدد المنظم المساحة المجانية التي تستقطع من مساحة الأراضي بغية تشييد المرافق العامة بنسبة (٣٣%) من إجمالي مساحة الأرض - مساحة الأرض المستقطعة من أرض المدعية أقل من النسبة المجانية النظامية الممنوحة للجهة والتي لا تلتزم بالتعويض عنها - مؤدى ذلك: رفض الدعوى.</p>				
الأنظمة واللوائح				
<p>المادتان (٢١)، (٢٢) من نظام الطرق والمباني الصادر في ١/٦/١٣٦٠ هـ . قرار مجلس الوزراء رقم (١٢٧٠) في ١٢/١١/١٣٩٢ هـ .</p>				
حكم محكمة الاستئناف :				
حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .				

و/د



# المملكة العربية السعودية ديوان النظام

المحكمة الإدارية بجدة

الدائرة الإدارية الأولى/٤

الحكم رقم ١٣٤/د/١/١٤٣٣هـ ، في القضية رقم ٢/٢٤٥٣/ق لعام ١٤٢٨هـ

المقامة من / الشركة السعودية لخدمات السيارات والمعدات (ساسكو)، ضد / أمانة محافظة جدة

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، أما بعد:

ففي يوم الثلاثاء ١٤٣٣/٥/٢٥هـ انعقدت الدائرة الإدارية الأولى بمقر المحكمة الإدارية بجدة المكونة بقرار رئيس ديوان المقالم

رئيس مجلس القضاء الإداري رقم (١٣٠) من:

القاضي /	محمد بن جمان الغامدي	رئيساً
القاضي /	عبدالرحمن بن سليمان المنيعي	عضواً
القاضي /	خالد بن محمد آل مسعود	عضواً
ويحضر /	محمد بن مشعل السبيعي	أميناً للسرا

للنظر في القضية المرحالة إليها ابتداءً في ١٤٢٨/٤/٢٦هـ؛ المادة إليها بعد نقضها في: ١٤٣٢/٩/٢٠هـ، المرفوعة من المدعي

وكالة/ سلطان بن محمد بن عبدالعزيز الحسيني، بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بجندوب الرياض رقم (٢٤٩٥٤)

في ١٤٢٨/٤/٢٠هـ، والحاضر فيها عن المدعى عليها، ممثلها: أحمد بن سالم القحطاني، بموجب كتاب مساعد الأمين العام

للمشؤون القانونية رقم (٣٣٠٠٣٨٢٢٠٨) في ١٤٣٣/١/٢٥هـ، وبعد اطلاعها على كافة الأوراق ومسامح المرافعة، وبعد الدراسة

والتامل وإتمام المداولة، أصدرت بشأنها حكمها الآتي:

(الوقائع)

بصحيفة دعوى أودعت لدى المحكمة في ١٤٢٨/٤/٢٦هـ، أقام المدعي وكالة دعواه متظلماً من امتناع المدعى عليها عن

تصويض موكلته عما أقتطع من أرضها المملوكة لها بموجب الصك الصادر عن كتابة العدل بجدة رقم (١٣٣) في

١٤٠١/٧/٢٩هـ الواقعة شرق طريق جدة/ مكة المكرمة السريع المسمى بطريق الحرمين بمدينة جدة بمساحة (٢٣,٠٢٢,٧٠) متراً مربعاً من مساحتها الإجمالية البالغة (٤٩٣,٦٣٧,٥٠) متراً مربعاً، وختم دعواه بإلزام المدعى عليها بتصويض موكلته عن

الجزء المقتطع من أرضها، وإلزامها أن تؤدي لها أجرة المثل جراء احتباس منفعتها منذ التعدي عليها حتى تاريخ الحكم في

الدعوى.

ويقيدما قضية وإحالتها إلى هذه الدائرة نظرتها حسبما هو مدون في محاضرها فيجلسة ١٤٢٨/٨/٧هـ طعن المدعي وكالة

بالإلغاء على قرار المدعى عليها السلبى المتمثل في عدم اتخاذ الإجراءات النظامية اللازمة حيال تصويض المدعية نقدياً عما

استولت عليه من عقارها، وأحقيتها في أجرة المثل، فيما دفعت المدعى عليها بجلسة ١٤٢٨/١١/١٦هـ بعدم قبول الدعوى



## المملكة العربية السعودية وزارة العدل

شكلاً لرفعها من غير ذي صفة؛ لاختلاف رقم سجل المدعية التجاري الذي اشتهرت بموجبه الأرض موضوع الدعوى، ولرفعها في ١٦/٨/١٤٢٨ هـ في حين اشتهرت الأرض مشار المنازعة في ١٤٠٤/١/٢٥ هـ أي بعد المدة المنصوص عليها في المادة (٤) من قواعد المرافعات والإجراءات أمام ديوان المقاطم وهي خمس سنين من تأريخ نشأة الحق المدعى به، وأجابت بصفة احتياطية عن موضوع الدعوى بطلب الحكم برفضها، بزعم خلوها عن الدليل على تعدي المدعى عليها على العقار المدعى به، وعليها جرائدها إن شاءت تقديم مخطط تنظيمي للموقع يبين الجزء المستولى عليه. ثم إن المساحة المدعى بها انتزاعها للمنفعة العامة حسبما يظهر إنما تمثل الفرق بين المساحة التي في باطن صك الملكية وبين المساحة الحقيقية على الطبيعة، والنظام أخذ بأقلها، ولا فعلى المدعية - على حد قولها - إثبات الزيادة لدى الجهة المختصة طبقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٣٨) في ١٤٠٤/٢/١٠ هـ، ثم قدم المدعي وكالة صورة من السجل التجاري القديم والمجدد، ثم رد على إجابة المدعى عليها بجلسته ١٨/٢/١٤٢٩ هـ بأن كتابة العدل الأولى بمحافظة جدة أثبتت في ١٤٢٦/١٢/٢٣ هـ حصول النقص الذي تسببت فيه المدعى عليها ودونت ذلك بظهر صك الملكية. وطلب نذب خبير لتطبيق مشمول صك الملكية على الطبيعة، كما قدم كتاب أمين محافظة جدة رقم (٢٠٢٠١/٢/٥) في ١٤٠١/٧/٢٦ هـ وكتابه رقم (٧٨٣٠/٢/٤) في ١٤١٢/١١/١٠ هـ وكتابه المؤرخ في ١٤١٧/١١/٢٤ هـ وكتاب مدير إدارة تخطيط المدينة المقيّد برقم (٩٦٢١/٥) في ١٤٢٢/٨/١٢ هـ الموجه لمدير إدارة الأراضي، كدلائل على إقرار المدعى عليها بالاستيلاء على جزء من الأرض موضوع الدعوى.

وتأسيساً عليه، قررت الدائرة بجلسته ١٤٢٩/٤/٢ هـ نذب هيئة النظر بالمحكمة العامة بمحافظة جدة للوقوف على موقع الأرض محل النزاع، وتبيان ما إذا كان ثمة مساحة من صك ملكية المدعية على الأرض اختزلت لصالح المدعى عليها وتحديد المساحة الحقيقية. وقد قيد تقريرها لدى الدائرة برقم (٧٧٨٨/٢/٢) في ١٤٢٩/٨/٣ هـ وفق كتاب رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة رقم (٢٨٦٩٩/٢/٢٩) في ١٤٢٩/٧/١٥ هـ مشفوعاً به كتاب رئيس قسم الخبراء بالرقم والتأريخ نفسيهما مرفقاً به محضر اللجنة النهائي المؤرخ في ١٤٢٩/٧/١٢ هـ المكونة من مساحين تابعين للمحكمة وعضو هيئة النظر والمندوب من المدعى عليها ومستشار لها أيضاً، وقد انتهت في تقريرها إلى أنه بالوقوف على الطبيعة ومطالعة الصك اتضح أن الموقع ينقسم إلى جزأين: الجزء الشرقي (ف) وهو مخطط سكني أهل بالسكان. والجزء الغربي (ب) أرض فضاء، ويفصل بينهما شارع بعرض (٣٢) متراً، وذكر في باطن الصك أنه يوجد عجز في المساحة يبلغ (٦٣,٠٢٢,٧٧) متراً مربعاً بدون أطوال وذلك بموجب كتاب المدعى عليها رقم (٨٤٣٠/٥١١) في ١٤١٣/١١/٢٤ هـ، وبعد الرفع المساحي من واقع الطبيعة وتنزيل أطوال وحدود الصك على المخطط التنظيمي ظهر للجنة أن مقدار العجز الذي أستهلكه شوارع بمساحة (٧٧,٨٨٩,٦٨) متراً مربعاً. فاطلعت الدائرة بجلسته ١٤٢٩/٩/٦ هـ طرفي النزاع على تقدير جهة الخبرة فوافق عليه المدعي وكالة وتمسك بطلبي موكلته في الدعوى، بينما طلب ممثل المدعى عليها أجلاً، وكرر الاستمهال بجلسته ١٤٢٩/١١/١٣ هـ و بجلسته ١٤٣٠/١/٢٧ هـ.



# المملكة العربية السعودية وزارة العدل

وبجلسة ١٤٣٠/٤/١٥ ختم طرفا النزاع أقالهما وقررا اكتفاءهما بما أفادا به من أقال وإجابات، وما قدماء من وثائق ومستندات. فقررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة، ثم صدر عنها الحكم رقم (١٨٦/د/٩ لعام ١٤٣٠هـ) القاضي: بإلزام المدعى عليها اتخاذ الإجراءات اللازمة المنصوص عليها في نظام نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على المقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) في ١١/٣/١٤٢٤هـ حيال تمويض المدعية نقدياً، وتقدير أجره المثل، نظير انتطاعها جزءاً من عقارها المملوك لها بالصك الصادر عن كتابة العدل الأولى بمحافظة جدة برقم (١٣٣) في ٢٩/٧/١٤٠١هـ، واحتباس منفعتة دون تمويض.

ولاعتراض المدعى عليها على الحكم نظيره الدائرة الخامسة بمحكمة الاستئناف الإدارية بالرياض، وأصدرت بجلسة ١٤٣٠/٩/٢٣ حكمها رقم (٩١٠/س/٥ لعام ١٤٣٠هـ) القاضي: بنقض الحكم وإعادة القضية إلى الدائرة، وقد شهدت حكمها على أسباب حاصلها: أن ما انتهت إليه الدائرة محل نظر، ويحتاج إلى تحقيق إذ لم يتضح من أوراق القضية ما إذا كان ما أخذ من الأرض خارج هذه النسبة أم لا، وما إذا كانت المساحة التي تطالب بها المدعية هي فرق بين صك الملكية وبين الطبيعة كما تشير إلى ذلك المدعى عليها، ولم يتضح من الرفع المساحي المعد من قبل المكتب الهندسي عرض الشارعين عما هو مذكور في الصك وأصبح عرضهما (٦٠) متراً، وإذا كان العرض لا زال (٣٢) متراً مربعاً وتم تنفيذهما في أرض المدعية، هل ترتب على ذلك زيادة في مساحة عقار الجار عما هو مذكور في صكه، كما لا يتضح من الأوراق الأساس الذي تم بموجبه تقسم أرض المدعية إلى جزئين ووضع شارع بينهما عرضه (٣٢) متراً هل هو بناء على طلب المدعية أم أن هذا التخطيط والشارع والشوارع الأخرى الشمالية والجنوبية كانت منفذة قبل انتقال ملكية العقار إليها، وهل أخذت جهة الخبرة ذلك في حسابها عند تقديرها للمساحات المقتطعة من أرض المدعية، كما لم يتضح من الأوراق ما إذا كانت مساحة الجزء الأول الذي تم تخطيطه وييمه داخله في المساحة التي تذكر المدعية أن المدعى عليها اقتطعتها من الأرض، ولم يتم بحث صفة المدعية في الدعوى بعد بيعها للأرض قبل إقامتها للدعوى، وكذا القبول الشكلي للتمويض بأجرة المثل.

هذا وبعد إعادة القضية للدائرة فتحت باب المرافعة مجدداً في القضية، وطلبت من طرفي الدعوى الإجابة عما استشكل على محكمة الاستئناف الإدارية بكتابها رقم ٢/٦٠٧ في ١٧/١/١٤٣١هـ، واستمهل الطرفان بجلسة ١٤٣١/٢/٣ فأجابتهما الدائرة لطلبهما، وبجلسة ١٤٣١/٣/٢٢هـ تخلف وكيل المدعية، في حين لم يقدم ممثل المدعى عليها ما طلب الأجل له.

وبجلسة ١٤٣١/٣/٣٠هـ طلب طرفا النزاع كلاهما مزيد أجل، وبجلسة ١٤٣١/٥/٤هـ قدم وكيل المدعية مذكرة تضمنت أن المدعى عليها سبق أن استقطعت المساحة المجانية التخطيطية البالغة (١٤.٦٥١.١٦) متراً مربعاً وهي المساحة الفاصلة بين القطعة (أ) وبين القطعة (ب)، وأن المدعى عليها قامت أيضاً باستقطاع مساحة مجانية تخطيطية من الملك قدرها (٩٥.٧٠٠) متراً مربعاً كنسبة مجانية تخطيطية للجزء (أ) وهي عبارة عن شوارع وخدمات أخرى، وبالتالي فإن ما استقطعت المدعى عليها من الملك كنسبة مجانية تخطيطية يبلغ (١١٠.٣٥١.١٦) متراً مربعاً وهي مبنية بصك الملكية الذي يوضح مساحة الشارع الفاصل





## المملكة العربية السعودية وزارة العدل

بين الجزأين (أ) و (ب) وما احتسبته المدعى عليها مساحة مجانية تخطيطية، كما يتضح ذلك من المخطط التقسيمي للجزء (أ) الذي تم بيعه على الغير عند اعتماد وتنظيم وتقسيم الجزء (أ) وبناء على ذلك فإن الجزء الذي تطالب المدعية التعويض عنه من هذه الأرض ليس داخلاً في المساحة المجانية التخطيطية بل إنه خارج عنها ومستحق لها، بحسابه ملكاً لها آل إليها بطريق مشروع؛ لأن النسبة المجانية التخطيطية التي يحق للمدعى عليها أخذها نظاماً من الأرض قد سبق لها استقطاعها سلفاً، الأمر الذي يتوجب معه على المدعى عليها تعويض المدعية عنها بعد أن أصبحت جزءاً لا يتجزأ من الشوارع المحيطة بالموقع، وفيما يتعلق بالمساحة التي تطالب المدعية هل هي فرق ما بين الصك وما بين الطبيعة كما تشير إلى ذلك المدعى عليها، فذلك غير صحيح، والدليل على ذلك ما جاء من المدعى عليها بكتايبها الموجه لكتابة العدل الأولى بجدة المرقوم (٥٠٥١/٢/٢٠٠١) في ١٤٠١/٧/٢٦ هـ الذي جاء فيها أن جرى رفع مساحي لهذه الأرض وإعداد تقرير من قبل المساح برقم (٢٨٦٧) في ١٤٠١/٧/٢٣ هـ وتم ذكر بيان وحدود الأرض من مائلها الأول إلى المدعية على النحو الآتي: شمالاً (٩٨٨) متراً مربعاً يحدها شارع عرضه (٣٠) متر مربع. غرباً (٤٦٠) متراً مربعاً يحدها الطريق السريع بعرض (١٠٠) متراً مربعاً. وتبلغ مساحتها (٤٩٣.٦٧٧.٥٠) متراً مربعاً، ومن ثم فلا فرق بين الصك وبين الطبيعة بإقرار المدعى عليها ذاتها. ويشهد لذلك أيضاً رفع مساحي توضيحي معتمد من قبل أمين محافظة جدة رقم (٥١١/٨٤٣) في ١٤١٣/١١/٢٤ هـ، كما يؤكد كتاب مدير إدارة تخطيط المدينة المقيم برقم ٩٦٢١ في ١٤٢٢/٨/١٢ هـ بأن المساحة المستحقة للتعويض عنها للمدعية هي (٧٦.٨٤٣.٥٣) متراً مربعاً، أما عرض الشارعين الشمالي والجنوبي المنفذين على الطبيعة اللذين يحدان الأرض شمالاً وجنوباً هل زاد عرضهما عن (٣٠) متر مربع كما هو مذكور في الصك ليصبح عرض كل (٦٠) متر مربع، وفيما إذا كان عرضهما (٣٢) متر مربع وتم تنفيذهما في أرض المدعية فهل ترتب على ذلك زيادة في مساحة عقار الجار عما دون صكه، أوضح بأن الرفع المساحي الذي تم إعداده يحدد عرض الشارعين وحدود صك الملكية ومساحته والطبيعة للشوارع المحيطة، كما أن قسم الخبراء في المحكمة العامة بجدة اللذين ندرتهم الدائرة قد وقف على الأرض لمعاينتها على الطبيعة وتطبيق صكها بحضور ممثل المدعى عليها ومندوب من وزارة النقل، وخلصوا إلى حصول تعدٍ من لدن المدعى عليها على أرض المدعية باستقطاع جزء منها وبيعها مساحتها، أما عن زيادة مساحة عقار الجار فلا علم للمدعية بذلك، والمدعى عليها هي المعنية به. ولقد قسمت الأرض إلى قسمين (أ) و (ب) بناء على موافقة المدعى عليها على طلب المدعية، غير أن المدعى عليها وضعت بينهما شارعاً بعرض (٣٢) متر مربع كجزء تنظيمي بموجب كتاب أمين محافظة جدة رقم ٥١١/٨٤٣ في ١٤١٣/١١/٢٤ هـ الموضح فيه مساحة الجزء المستقطع للتنظيم البالغة (١٤.٦٥١.١٦) متراً مربعاً، كما أن المساحة التي تطالب بها المدعية غير داخلية في المساحة المباعة في الجزء (أ) البالغة (٣٤٨.٨٧٦.٣٦) متراً مربعاً.

ويجلسة ١٤٣١/٧/١٠ هـ حضر المهندس / صلاح بن محمد الزغبيني خبيراً في الدعوى، فسأله الدائرة عما ذكره المدعي وكالة في الجلسة السابقة فأكد على صحته، وقدم مذكرة قال فيها: إن المدعى عليها أثبتت المساحة الإجمالية بعد معاينة الأرض وإعداد

مجلس

مجلس

مجلس





# المملكة العربية السعودية وزارة العدل

تقرير مساحي عنها في عام ١٤٠١هـ بأنها (٤٩٣,٦٧٧,٥٠) متراً مربعاً، وفي عام ١٤١٣هـ أضفى إجمالي الجزء (أ) المباع، والجزء (ب) والشارع الذي بينهما (٤٢٨,٩٦١,١٣) متراً مربعاً، أي بفارق مساحة قدرها (٦٤,٧١٦,٣٧) متراً مربعاً مع أن المذكور في مكاتبات المدعى عليها والصك هو: (٦٣,٠٢٢,٧٠) متراً مربعاً، وأردف قائلاً: إن المدعى عليها استقطعت مساحة مجانية تخطيطية حسب النظام بلغت (٩٥,٧٠٠) متراً مربعاً كشوارع وخدمات من الجزء (أ) عند التنظيم، بالإضافة إلى مساحة الشارع بين القطعتين (أ) و (ب) البالغة (١٤,٦٥١,١٦) متراً مربعاً ولم يقدم ممثل المدعى عليها شيئاً، فقررت الدائرة رفع الجلسة لمداولة وأصدرت فيها حكمها رقم (٩/١/د/٣٩٨) لعام ١٤٣١هـ والقاضي: بإلزام المدعى عليها اتخاذ الإجراءات اللازمة المنصوص عليها في نظام نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) في ١٤٢٤/٣/١١هـ حيال تعويض المدعية نقدياً، وتقدير أجرة المثل، نظير اقتطاعها جزءاً من عقارها المملوك لها بالصك الصادر عن كتابة العدل الأولى بمحافظة جدة برقم (١٣٣) في ١٤٠١/٧/٢٩هـ، واحتباس منفعتها دون تعويض.

ولاعتراض المدعى عليها نظرت الدائرة الثانية بمحكمة الاستئناف الإدارية بالرياض وأصدرت فيه حكمها رقم ٢/٦١٦ لعام ١٤٣٢هـ والذي خلصت فيه إلى نقض الحكم السابق، وسببت لنقضها بعدم إعمال الدائرة للمادة الرابعة من قواعد المرافعات والإجراءات أمام الديوان فيما يخص القبول الشكلي، كما أن الدائرة لم تراعي التنظيم الوارد بشأن المساحة المجانية فيما يخص التقسيم الوارد على الأرض مثار النزاع، وفور ورود اعتراض محكمة الاستئناف باشرت الدائرة النظر في الدعوى وقررت بجلسة ١٤٣٢/١١/٤هـ فتح باب المرافعة وتبين عدم حضور أطراف الدعوى رغم تبليغهم بكتاب الدائرة رقم (٢/١٤٧٠٢) في ١٤٣٢/١٠/١٣هـ، مما حدا بالدائرة لتحديد جلسة ١٤٣٣/١/١٦هـ والذي باشر حضورها المدعي وكالة والذي أنبا عن مطالبته بالتعويض عن الجزء المنزوع من قبل المدعى عليها وإعداً بتقديم ما يثبت المساحة تقديراً في الجلسة القادمة فيما تبين عدم حضور ممثل المدعى عليها، فأجلت الجلسة إلى ١٤٣٣/٢/١٤هـ وفيه قدم المدعي وكالة مذكرة ضمنها طلبه التعويض في مواجهة المدعى عليها فيما أطلع ممثل المدعى عليها على حكم محكمة الاستئناف وما شهد عليه نقضها من أسباب، وفي جلسة ١٤٣٣/٣/٢٠هـ قدم ممثل المدعى عليها كتاب الجهة المختصة والذي تطلب فيه نسخة إلكترونية من الرفع المساحي الذي أعده المكتب الاستشاري فتصدى المدعي وكالة لإحضاره في الجلسة القادمة، وفي جلسة ١٤٣٣/٤/٢٨هـ قدم ممثل المدعى عليها مذكرة أوردت في خاتمها طلبه بعدم سماع الدعوى لقوات المواعيد النظامية لرفعها وطلب الحكم برفض الدعوى لكون نسبة المعجز في المساحة بين الصك والطبيعة ضمن النسبة المقررة، فيما أرفق بطي الدعوى الرفع المساحي للموقع والذي يفصح عن آلية تقسيم الأراضي من قبل المدعى عليها، فيما اكتفى المدعي وكالة بطلب الفصل في الدعوى، وفي جلسة ١٤٣٣/٥/١١هـ أكد ممثل المدعى عليها أن المساحة المثبتة بالمعجز والواردة بالصك هي (٦٣,٠٢٢,٧٠) متراً مربعاً، ويسؤال المدعي وكالة عن المساحة المقتطعة قدم مذكرة صادرة من وزارة العدل في ١٤٢٩/٧/١٢هـ مؤكدة أن المساحة المقتطعة هي (٧٧٨٨٩,٦٨) متراً



# المملكة العربية السعودية ديوان النظام

مربعاً، فأجل النظر في الدعوى لجلسة هذا اليوم والذي قرر فيه أطراف الدعوى الاكتضاء بما سبق وأن أدلوه من حجج وبيانات وطلبوا الفصل في الدعوى والحكم فيها، فقررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة، ثم أصدرت حكمها هذا علناً مشيداً بما يلي من :  
(الاسباب)

حيث إن مأرز الدعوى الماثلة حسب التكييف النظامي الصحيح لها طعن بالإلغاء على قرار المدعى عليها السليبي المتمثل في امتناعها عن اتخاذ الإجراءات النظامية المنصوص عليها في نظام نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) في ١٤٢٤/٣/١١ هـ حيال تعويض المدعية نقداً عما انتزع من عقارها المملوكة لها بموجب الصك الصادر عن كتابة العدل بجلدة رقم (١٣٣) في ١٤٠١/٧/٢٩ هـ الواقعة بمدينة جدة شرق طريق جدة/ مكة المكرمة السريع المسمى بطريق الحرمين لصالح شوارع عامة بمساحة (٧٧,٨٨٩,٦٨) متراً مربعاً، واستحقاقها أجره المثل نظير احتباسها منفعتها، ومن ثم فإن الدعوى الماثلة مشمولة باختصاص المحاكم الإدارية طبقاً لنص المادة (١٣/ب) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) في ١٤٢٨/٩/١٩ هـ.

وحيث إن من المقرر في الفقه والقضاء الإداري أن القرار السليبي، قرار مستمر الأثر، ويظل سريان النعي عليه مفتوحاً دون تقيد بمدة معينة، طالما أن موقف الإدارة حياله لم يتغير، فهو إذن بمثابة قرار متجدد، وإذا استوفت الدعوى مشار النزاع المائل سائر أوضاعها الشكلية والإجرائية المقررة شرعاً ونظاماً، وسبقت بالتظلم للجهة الإدارية المدعى عليها المشار إليه في المادة (٣) من قواعد المرافعات والإجراءات أمام ديوان المظالم الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (١٩٠) في ١٤٠٩/١١/١٦ هـ، ومن ثم فإنها مقبولة شكلاً.

وبما لا يؤثر في ذلك دفع المدعى عليها والذي ألبست به كذلك على محكمة الاستئناف الإدارية بعدم قبول الدعوى شكلاً لرفعها بعد الميعاد المحدد نظاماً، بزعم أنها دعوى تعويض تسري عليها أحكام المادة (٤) من قواعد المرافعات والإجراءات أمام ديوان المظالم الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (١٩٠) في ١٤٠٩/١١/١٦ هـ، فذلك غير صحيح إذ أن الدعوى مشار النزاع وكما صدر به تسبيب هذا الحكم هي دعوى إلغاء حسبما استقر عليه قضاء ديوان المظالم وأطردت عليه أحكامه، وبالتالي فإن دفع المدعى عليها هذا يكون خليفاً بالرفض.

وأما عن موضوع الدعوى فبما أن الثابت امتلاك المدعية للأرض محل النزاع بموجب الصك الصادر عن كتابة العدل بجلدة رقم (١٣٣) في ١٤٠١/٧/٢٩ هـ، وبما أن المدعية تدعي اختزال المدعى عليها جزءاً من أرضها وتطالب بالتعويض في مواجهتها وأجرة المثل عن المنفعة المحتبسة منذ امتثالها عليها، وبما أن رقابة القضاء الإداري على أعمال جهة الإدارة وقراراتها هي رقابة مشروعية تسلطها على القرارات المطعون فيها لتزنها بميزان قواعد الشرع والنظام والمصلحة العامة، وحيث أن جهة الإدارة قامت بعملها المنوط بها من أعمال النسبة النظامية حيال أرض المدعية، مستخدمة في ذلك حقها النظامي، ومستهدفة الصالح العام، لم يدفعها لإقامته قصد الإضرار بالمدعية، إذ لو قصدت إضراره للجات إلى وسائل تكون أقل تكلفة وأبعد مشروعية، وبما أنه سبق



# المملكة العربية السعودية وزارة العدل

وأن ندبت الدائرة خبيراً في الدعوى لاستجلاء واقعها وبما أنه من المقرر قضاءً أن لقاضي الموضوع أن يستعين بالخبراء في المسألة التي يستلزم الفصل فيها استيعاباً للنقاط الفنية التي لا تشملها معارفه والوقائع المادية التي قد يشق عليه الوصول إليها دون المسائل النظامية التي يفترض فيه العلم بها، وبما أن المقرر وعلى ما جرى به قضاء الديوان من أن المناط في اتخاذ الحكم من تقرير الخبير دليلاً في الدعوى، أن يكون قد صدر حكم بنذب الخبير ويأمر بأمره بين الخصوم، وذلك تمكيناً لهم من إبداء دفاعهم تحقيقاً للغرض من إجراء الإثبات وعلى وحي مما سلف في إطلاع الدائرة على ما سبق وأن ندبت به المحكمة العامة بجدة خبيراً بالدعوى لاستظهار حقيقة النزاع، وتبيناً لوقائع القضية، فإن المحكمة العامة بجدة خلصت في محضرها النهائي والذي قيد تقريرها لدى الدائرة برقم (٧٧٨٨/٢/٢) في ١٤٢٩/٨/٣ هـ والمرفق بطيه كتاب رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة رقم (٢٨٦٩٩/٢٩) في ١٤٢٩/٧/١٥ هـ مشفوعاً به كتاب رئيس قسم الخبراء بالرقم والتأريخ نفسيهما مرفقاً به محضر اللجنة النهائي المؤرخ في ١٤٢٩/٧/١٢ هـ والمكونة من مساحين تابعين للمحكمة وعضو هيئة النظر ومندوب من المدعى عليها ومستشار لها أيضاً، والذي أكد المدعى وكالة بتقديمه في جلسة ١٤٢٣/٥/١١ هـ أكد المحضر إلى أن مجموع المساحة المستقطعة هي (٧٧٨٨٩.٦٨) متراً مربعاً، وبالنظر إلى المساحة الإجمالية للأرض مشار النزاع وفق الصك الصادر عن كتابة العدل بجدة رقم (١٣٣) في ١٤٠١/٧/٢٩ هـ والذي يفصح عن أن مساحتها الإجمالية هي (٤٩٣.٦٣٧.٥٠) متراً مربعاً، وبالعود إلى ما أصدره المنظم من تنظيم حيال التعويض عما يقتطع من الأراضي واستظهاراً للنسب المجانية التي أصدره المنظم حيال تخطيط الأراضي لصالح تنسيق وتهذيب الشوارع والميادين، وبالنظر إلى ما خلص إليه محضر الاجتماع المنعقد بشعبة الخبراء تحت مظلة مجلس الوزراء ذي الرقم (١٨٦) في ١٤١٠/١١/٢٦ هـ والمؤيد ببرقية رئيس مجلس الوزراء برقم (١٠٤١٩/ب/٤) في ١٤١٣/٧/١٠ هـ والذي أبان عن النسب المحددة نظامية، والذي أكد على أن المساحة المجانية والتي تستقطع من مساحة الأراضي بغية المصلحة العامة، وتشيداً للمرافق العامة هي (٣٣٪) والذي يتماشى بموجبه مع المادتين (٢١-٢٢) من نظام الطرق والمباني الصادر في ١٣٦٠/٦/١ هـ وقرار مجلس الوزراء رقم (١٢٧٠) في ١٣٩٢/١١/١٢ هـ، وبإعمال النسبة المجانية وتنزيلها على واقع الأرض مشار النزاع فإننا نخلص إلى أن مساحة الأرض هي (٤٩٣٦٣٧.٥٠ متر مربع) X النسبة المجانية (٣٣٪) = ١٦٢٩٠٠.٣٧ متر مربع، وهي المساحة النظامية التي منحها المنظم للمدعى عليها إلا أنها اكتفت باستقطاع (٧٧٨٨٩.٦٨) متراً مربعاً، وبالتالي فإن جملة ما استقطعت المدعى عليها هي في مجموعه داخلة تحت المساحة الممنوحة نظاماً لها، وحيث إن المصلحة التي يتغا المنظم الوصول إليها طمعاً في إشباع حاجات المجتمع ومد أسامات تسير مرافق حياته، وبالنظر إلى ما انتهى إليه فقهاء الشريعة من أن المصلحة هي الخيار على أكمل هيئته بحسب ما يراه له من جلب أعلى منفعة راجحة وليس في الشرع ما ينفيه، وبالنظر إلى أن المنظم تفحص حاجات المجتمع ومسيرات حياته اليومية وخلص تحديداً إلى أن النسبة النظامية المجانية المحددة هي (٣٣٪) مراعاة لحقوق الملاك وتحقيقاً لمصلحة العامة التي يتغيا الوصول لها، وحيث إن الدائرة باطلاعها على حكم الدائرة الثانية بمحكمة الاستئناف الإدارية بالرياض، والأسباب التي شهدها عليه ودراستها، وجدت موافقتها لما سارت



المملكة العربية السعودية  
ديوان النظام

عليه الدائرة في هذا الحكم، وعلى هدي ما سبق بيانه من أسباب فإن الدائرة وبعد أن سبرت أوراق القضية ومرفقاتها وبعد أن تأملت ما أصدره المنظم من إجراءات حيال دعوى المدعي وبالتالي فإن الدائرة تنتهي إلى رفض الدعوى.

(وكل ما تقدم حكمت الدائرة)

برفض الدعوى لما هو مبين تفصيلاً بالأسباب.

والله الموفق، والهادي إلى سواء السبيل، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم،  
(الدائرة الإدارية الأولى)

رئيس الدائرة / القاضي

*[Signature]*

محمد بن جهمان الغامدي

المحكمة

Handwritten signature: *Handwritten signature*

عبد الرحمن بن سليمان المنيعي

**القاضي**

*Contestant*

مخالد بن محمد آل مساعد

أمين السر

محمد بن مشعل العتيبي

آل بسايد

18



## تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
١٤٣٢/٣/ق لعام ١٤٣٢	١٤٣٣/٣/٢/ق لعام ١٤٣٣	١٤٣٤/٣/١/ق لعام ١٤٣٤	١٤٣٤/٣/١/ق لعام ١٤٣٤	١٤٣٤/٣/٣
الموضوعات				
<p>نزاع ملكية - تقدير عقار - عدم الاعتداد بما يتم على العقار من تعديلات أو تحسينات بعد تاريخ نشر قرار النزاع.</p> <p>مطالبة المدعي إلغاء محضر تقدير المدعى عليها الصادر على الجزء المقتطع من عقاره - قدرت هيئة النظر (الخبير) سعر المتر لمبنى المدعي بما يقارب سعر اللجنة النظامية مما يتبين معه سلامة وصحة التقدير محل الدعوى - لا يعتد نظاماً بما تم إنشاؤه أو استكمالها أو تحسينه أو إضافته من بناء أو إحياء أو غرس بعد التبليغ بقرار النزاع - مؤدى ذلك: رفض الدعوى.</p>				
الأنظمة واللوائح				
<p>المادة (١/٦) من نظام نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١ هـ .</p>				
حكم محكمة الاستئناف :				
حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .				

و/د



الحكم رقم ١٤٣٣/٣/٢/٣٦ هـ

في القضية رقم ٢٥٩/٣/ق لعام ١٤٣٢ هـ

المقامة من: سلمان بن أحمد المطوع

ضد: إدارة الطرق والنقل بالمنطقة الشرقية

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده ، وبعد:  
ففي يوم الثلاثاء الموافق ١٤٣٣/٣/١٥ هـ بمقر المحكمة الإدارية بالدمام انعقدت الدائرة الثانية المشكلة  
بقرار معالي رئيس الديوان رقم (٥٠) لعام ١٤٣٢ هـ من القضاة التالية أسماءهم:

رئيساً

فارس بن أحمد الشهري

عضواً

عبدالرحمن بن محمد الصعدي

عضواً

عمر بن عبدالعزيز اللحيدان

وبحضر/ فهد بن حسين الشمري، أمين سر الدائرة، وذلك للنظر في القضية الميئة أعلاه،  
الحالة لهذه الدائرة بتاريخ ١٤٣٢/١/٢٣ هـ، وقد حضر جلساتها المدعي نفسه، سجل مدني  
(١٠١٨٧٣٨٤٥٨)، وحضر عن المدعى عليها ممثلوها: أحمد بن إبراهيم الضويلع، سجل مدني  
(١٠٣٩٢٨٢٨٤١)، ومحمد بن عبدالله بن دخيل، سجل مدني (١٠٣١٧٧٨٩٨٦)، وأسامة بن علي  
الزهراني، سجل مدني (١٠٤٦٧٨٠٦٤٧). بموجب خطابات التكليف المرفقة بالأوراق، وصدر هذا  
الحكم بحضور طرفي الدعوى.

### ( الوقائع )

تتلخص وقائع هذه الدعوى بالقدر اللازم لإصدار هذا الحكم ، بأن المدعي تقدم إلى المحكمة  
الإدارية بالدمام بتاريخ ١٤٣٢/١/٢١ هـ بصحيفة دعوى سجلت قضية ثم أحيلت إلى هذه الدائرة  
وبسؤال المدعي عن دعواه قدم مذكرة جاء في مضمونها: - بأنه خاطب محافظة القطيف بتاريخ





١٤٣٢/١/١٩ هـ بشأن تظلمه حول التسعيرة التي قدمت له من قبل اللجنة المختصة بترع الملكية لأن البيت الذي يقطنه والعائد له بموجب الصك الصادر من المحكمة الكبرى بمحافظة القطيف برقم (٢/٦٧) وتاريخ ١٤١٦/٥/٢٤ هـ الواقع بمحافظه القطيف - القديح حي النوايل بالقرب من مستوصف جمعية مضر الخيرية الذي يتكون من ثلاثة أدوار والمترل من ضمن البيوتات المشمولة بترع الملكية للشارع الذي يربط القطيف بالعوامية وصفوى المراد إنشاؤه ، وأضاف المدعي بأنه قدم تم استدعاؤه من قبل اللجنة المختصة بترع الملكية للإفادة عن التسعيرة التي حددتها اللجنة مقابل نزع ملكية البيت والبالغ قيمتها (١٥٠٠٠٠٠) مليون وخمسمائة ألف ريال وطلبوا منه التوقيع على العرض ولم يوافق لأنه لا يفي بتكاليف الأرض وبنائها في الوقت الذي كان فيه العقار أقل من الآن بكثير ، وأوضح المدعي بأنه لو عرض البيت الآن للبيع لأصبح لا يقل سعره عن (٢٥٠٠٠٠٠) مليونان وخمسمائة ألف ريال ، لأن سعر المتر اليوم (٢٠٠٠) والأرض مساحتها ٤٥٢٠٥ متر مربع ، فكم تقدر تكلفة البناء الذي لم يمضي عليه ستان ، وختم دعواه بطلب إعادة النظر في التسعيرة للجهة المختصة ، وبعرضها على ممثل المدعى عليها قدم مذكرة جاء فيها :- أن وزارة النقل تقوم بتنفيذ مشروع ازدواج طريق القطيف - العوامية - صفو وقد تطلب الأمر نزع ملكية العقارات التي تعترض مسار المشروع ومن ضمنها العقار العائد للمدعي لملوك بالصك رقم ٣/١٨٢/١٢٤ وتاريخ ١٤١٨/٨/٢٣ هـ الصادر من كتابة العدل بالقطيف ، وقد قامت اللجنة المكلفة بتقدير سعر المتر للأرض بـ (٢٠٠٠) ريال ، كما قامت بتقدير سعر المتر للمباني التي هي عبارة عن مبنى عظم مكون من ثلاثة أدوار بـ (٧٠٠) ريال ، وهذه الأسعار تتناسب مع الأسعار السائدة في المنطقة وقت وقوف اللجنة ، وأوضح ممثل المدعى عليها أن المدعي لا يعترض على السعر المقدر للأرض وإنما اعترضه كان على السعر المقدر للمبنى حيث تم تقديره على أنه مبنى عظم بموجب محضر الحصر المرفق صورته ، وأضاف ممثل المدعى عليها أنه بعد قيام لجنة الحصر بإعداد محضر الحصر قام المدعي باستكمال بناء منزله وهذا مخالف لنظام نزع ملكية العقارات للمنطقة العامة حيث ورد لإدارة الطرق بالمنطقة الشرقية خطاب رئيس بلدية محافظة القطيف رقم ٢/١٠١٩ في ١٤٢٧/١٠/٢٢ هـ بخصوص طلب الموافقة لإيصال التيار الكهربائي لمنزل المدعي وقد أفادت الإدارة



بخطابها رقم ٣٥٣/٥٥ وتاريخ ١٤٢٨/١/٥ هـ مستند رقم (٢) بأن المبنى المراد إيصال التيار الكهربائي له يقع ضمن مشار مشروع ازدواج القطيف - العوامية - صفوى وأن الإدارة لا ترى مانع من إيصال التيار الكهربائي تحت مسؤولية المنتفع مع عدم التزام الإدارة بأي تعويض بخلاف ماتم حصره من قبل لجنة الحصر وأضاف ممثل المدعى عليها أن قيام اللجنة بتقدير سعر المتر للمبنى بـ (٧٠٠) ريال باعتباره مبنى عظيم يتناسب مع الأسعار السائدة ، وختم ممثل المدعى عليها جوابه بطلب رفض الدعوى بناءً على ذلك. ويعرضه على المدعي قدم مذكرة جوابية جاء فيها : أولاً:- على ماذا استندت اللجنة المكلفة بالتقدير في التسعيرة التي قدرت فيها سعر المتر للأرض (٢٠٠٠) ريال وللمباني (٧٠٠) ريال علماً بأن قيمة سعر المتر في ذلك الوقت لا يتجاوز (١٤٠٠) ريال وتم تقدير سعر المتر للأرض بنفس السعر الذي هو عليه اليوم فلماذا لا ينظر للمباني كذلك بنفس التسعيرة في اليوم الذي نعيشه لا بالأمس. ثانياً:- أن ادعاء لجنة الحصر بأنه قام باستكمال البناء بعد قيام لجنة الحصر وإعداد المحضر أن هذا صحيح ، ولكن تم بعد موافقة رسمية ورخصة بناء صريحة صادرة من جهة رسمية معتمدة لأ من تلقاء نفسه ، وهي بموجب الرخصة رقم ٤٥/٤٣٨/٤٤٥ بتاريخ ١٤٢٨/١/٢٢ هـ الصادر من بلدية القديح. ثالثاً:- أوضح المدعي أن إشارة سعادة مدير عام الطرق والنقل بالمنطقة الشرقية في خطابه الموجه لسعادة رئيس بلدية القطيف المبني على خطاب الاستشاري مكتب عبدالرحمن النعيم رقم ٢٠٠٧/٤/٨٤ في ١٤٢٧/١٢/٢٤ هـ والمرفق صورة منه بمذكرة الدعوى والمتضمن أن الغرض من إيصال التيار الكهربائي الاستفادة من المبنى حتى يتم إزالته لصالح المشروع تحت مسؤولية المنتفع أن هذا غير صحيح ، لأنه لم يطلع على الخطاب المذكور إلا بمذكرة الدفاع التي استلمها للرد عليها وأنه لم يوقع على أي تعهد يلزمه بهذا ، ويعرضه على ممثل المدعى عليها تمسك بما سبق تقديمه ، وفي جلسة يوم الثلاثاء ١٤٣٢/١٠/١٥ هـ سألت الدائرة المدعي حصر دعواه فذكر أنه يتظلم من المحضر بكامل تقديراته. هذا وقد كتبت المحكمة خطابها رقم ٣/٨٢٧ بتاريخ ١٤٣٣/١/١٩ هـ الموجه للمحكمة العامة بالقطيف لتكليف هيئة النظر لديها بثمين قيمة منزل المدعي حال كونه عظماً دون اعتبار لما هو عليه الآن فسورد خطاب المحكمة رقم ٣٣/١٦٢٥٢٢ في ١٤٣٣/١/٢٤ هـ مرفقاً به تقرير هيئة النظر والذي أشار إلى أن قيمة سعر المتر للأرض وقت الترع ألفا



ريال (٢٠٠٠) ، وقيمة سعر المبنى (٨٠٠) ريال ، وأن قيمة سعر المتر الطولي للسور مائتي ريال (٢٠٠) ، وأن قيمة سعر المتر الطولي للوارش مائتي ريال (٢٠٠) وبعد المداولة أصدرت الدائرة هذا الحكم.

### ( الأسباب )

تأسيساً على ما تقدم وبما أن المدعي يهدف من دعواه الماثلة إلى إلغاء محضر التقدير الصادر على المقتطع من عقاره ، لذا فإن الاختصاص منعقد للمحاكم الإدارية ولائياً بناءً على المادة (١٣/ب) من نظامه الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٧٨ وتاريخ ١٩/٩/١٤٢٨هـ والمادة (٢٤) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٥ وتاريخ ١١/٣/١٤٢٤هـ كما تختص هذه الدائرة نوعياً ومكانياً وفقاً لقرارات رئيس الديوان المنظمة لأعمالها. ومن حيث إن العبرة في ترتيب المدة النظامية للتظلم من التقدير تكون بتاريخ إبلاغ المدعي بالتممين الصادر على عقاره ولأن الأوراق لم تتضمن إثباتاً بمخاطبته بذلك بالطرق الإدارية، ومن ثم يتعين الأخذ بما استقر عليه القضاء الإداري من الاعتداد بالطرق المؤدية إلى العلم اليقيني، وهو ثابت بموجب محضر التقدير محل الدعوى، والذي لم يتم تأريخه، إلا أنه ثبت من توقيع أحد أعضاء اللجنة - مندوب وزارة المالية - أنه أُرِخَ في ٧/١/١٤٣٢هـ وبالتالي فإن الدائرة تؤسس في بحثها لمدة التظلم من المحضر على هذا التاريخ، وحيث قيدت هذه الدعوى بسجلات المحكمة بتاريخ ٢١/١/١٤٣٢هـ فإن الدائرة تنتهي إلى الحكم بقبول الدعوى.


وفي الموضوع، وبما أن الثابت أن اللجنة قدرت سعر المتر للمبنى بـ ٧٠٠ ريال وقدرت الأرض والسور والوارش بأسعار متفاوتة ، وبما أن المدعي يتظلم من التسعيرة ويرى أنها أقل من غيرها ، واستظهاراً لحقيقة ما يدعيه، كتبت الدائرة لهيئة النظر بالمحكمة العامة بمحافضة القطيف لتقدير سعر المتر على أساس تاريخ نشر قرار نزع ملكية عقار المدعي وفقاً للمادة (١/٦) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، وقد تضمن تقريرها أسعاراً متفاوتة للعقار هي في جملتها لم تضاف جديداً على تقدير اللجنة، وبالتالي فإن الدائرة تعتد بذلك وترتب عليه حكمها وقد استقر في يقينها سلامة وصحة التقدير محل




# المملكة العربية السعودية ديوان المظالم

الدعوى، وعليه فإن الدعوى حرة بالحكم برفضها، ولا يؤثر في هذه النتيجة قيام المدعي باستكمال بناء المنزل بعد تبليغه بقرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية، ذلك أن نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة نص في الفقرة المشار إليها آنفاً على أنه: "لا يعتد بما يتم بعد ذلك - تاريخ نشر قرار نزع الملكية - من تعديلات أو إضافات أو تحسينات أو بناء أو إحياء أو غرس أو نحو ذلك". فلهذا حكمت الدائرة برفض الدعوى رقم (٢٥٩/٣/ق) لعام ١٤٣٢ هـ والمقامة من سلمان بن أحمد المطوع ضد إدارة طرق والنقل بالمنطقة الشرقية. وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه.

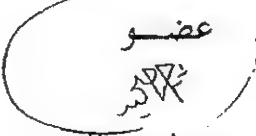
رئيس الدائرة

  
فارس بن أحمد الشهري

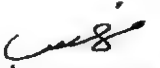
عضو

  
عبدالرحمن بن محمد الصعدي

عضو

  
عمر بن عبدالعزيز اللحيدان

أمين الدائرة

  
فهد بن حسين الشمري

التاريخ ٩ ٢ ١٤٣٢ هـ	محكمة الامتياز الإدارية بالمقام
١٤٣١/٢/٢٠	ادارة الدعوات والاحكام
١٤٣١/٢/٢٠	تأيد هذا الحكم من الدائرة الاولى
١٤٣١/٢/٢٠	واصبح فيالي واجب النفاذ
رئيس قسم تسليم الاحكام	الموظف المختص
الاسم: ج. ب. م. م.	الاسم: ج. ب. م. م.
التوقيع: ج. ب. م. م.	التوقيع: ج. ب. م. م.



## تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
١٤٣٢ ق لعام ٣/٣٧١٨	٣/١/١/٦ لعام ١٤٣٤	٢٦٨/س/١/١ لعام ١٤٣٤	٦٤٦ ق لعام ١٤٣٤	١٤٣٤/٣/٣
الموضوعات				
<p>نزاع ملكية - تقدير عقار - وجوب الالتزام بصرف التعويض خلال سنتين من تاريخ قرار النزاع - ضوابط نزاع ملكية الجزء المتبقي من العقار.</p> <p>مطالبة المدعي إلزام الجهة المدعى عليها بإعادة التقدير لعقاره - أوجب النظام صرف التعويض للعقار المنزوع ملكيته للمنفعة العامة خلال سنتين من تاريخ صدور قرار الموافقة بالبدا في إجراءات نزاع الملكية، فإذا تعذر ذلك أجاز لمن نزعت ملكيته طلب إعادة التقدير إلا إذا كان تأخير الصرف بسبب يعود له - واقع الدعوى بأن التأخر حصل من الجهة المدعى عليها وليس بسبب المدعي - أفادت أمانة المنطقة بأن الجزء المتبقي من عقار المدعى بعد النزاع سيصبح محصوراً ولا يمكن الانتفاع به - مؤدى ذلك: إلغاء محضر تقدير العقار، وإلزام الجهة باتخاذ الإجراءات النظامية لإعادة تقدير كامل العقار.</p>				
الأنظمة واللوائح				
<p>المادتان (١١)، (١٨) من نظام نزاع ملكية العقارات العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م) ١٥/ (١٥) تاريخ ١٤٢٤/٣/١١ هـ .</p>				
حكم محكمة الاستئناف :				
<p>حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .</p>				

و/د



حكم رقم ٢/١/١/٦ لعام ١٤٣٤هـ

في القضية رقم ٣٧١٨/٣/ق لعام ١٤٣٢هـ

المدعي: عبدالرحمن بن محمد بن عبدالله المبارك

المدعى عليها: وزارة النقل

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

ففي يوم الأحد الموافق ١٤٣٤/١/١١هـ بمقر المحكمة الإدارية بالدمام انعقدت الدائرة الإدارية

الأولى المشكلة من القضاة الآتية أسماؤهم:

رئيساً

درع بن عبد العزيز آل درع

عضواً

يزيد بن عبد الرحمن الفياض

عضواً

عبد الله بن عبد الرحمن اليابس

وبحضور/ خالد بن رويضان العتيبي، أمين سر الدائرة، وذلك للنظر في القضية المبينة أعلاه، والمحالة لهذه الدائرة بتاريخ ١٤٣٣/١١/٩هـ، وقد حضر أمام الدائرة في هذه الدعوى المدعي أصالة/ عبدالرحمن بن محمد المبارك بموجب الهوية الوطنية رقم (١٠١٥٨٠٨٢٦٢)، فيما مثل الجهة المدعى عليها/ أحمد بن إبراهيم الضويلع بموجب خطاب التفويض المرفق بملف الدعوى، وصدر الحكم بحضور طرفي الدعوى.

## "الوقائع"

تتلخص وقائع هذه الدعوى حسبما يتبين من أوراقها وبالقدر اللازم لإصدار الحكم فيها بأن المدعي تقدم بلائحة دعوى إلى المحكمة الإدارية بالدمام بتاريخ ١٤٣٢/٩/٧هـ، وبإحالتها إلى هذه الدائرة عقدت في سبيل نظرها عدة جلسات، وفيها سألت المدعي عن دعواه فأحال إلى لائحة دعواه والتي جاء في مضمونها أن المدعى عليها قامت بتعطيل إجراءات نزع ملكية أرضه ذات الرقم (١٣٨٩/أ) الواقعة بمخطط (٥٥/أ) بمدينة الدمام، حيث سبق تأمين أرضه بمبلغ ألف ومائتا (١٢٠٠) ريال للمتر المربع، وذلك بتاريخ ١٤٣٠/٧/١٨هـ، إلا أن إجراءات نزع الملكية تأخرت تأخراً غير مقبول





بسبب الإجراءات الإدارية ووجود بعض الإشكالات في التنسيق بين الإدارات الحكومية رغم متابعتها الشخصية لإنهاء تلك الإجراءات، مضيفاً أن أمانة الدمام اعترضت على قرار نزع الملكية باعتباره يشمل جزءاً من الأرض ولا يمكن إعطاء رخصة بناء للجزء المتبقي، وقد طلبت الأمانة من وزارة النقل نزع كامل الأرض في خطابها رقم (٧٦٤٦) بتاريخ ١١/٩/١٤٣١هـ، إلا أن إدارة الطرق والنقل بالمنطقة الشرقية لم توافق على طلب الأمانة وما زالت إجراءات نزع الملكية معلقة بسبب ذلك، ذاكراً بأن قيمة الأرض قد ارتفعت كثيراً، وأنه يطلب إلغاء محضر التثمين السابق، وإلزام وزارة النقل بإعادة تثمين العقار، ويعرض ذلك على ممثل المدعى عليها قدم مذكرة جوابية ورد فيها أنه صدر قرار وزير النقل رقم (٢٥/١) وتاريخ ٢٧/٤/١٤٢٩هـ بتملك العقارات الواقعة ضمن مسار امتداد طريق الدمام/الرياض مع التقاطعات بالمنطقة الشرقية، وبناءً عليه صدر خطاب وزير النقل رقم (١٠١٨/١) وتاريخ ٢٩/٤/١٤٢٩هـ؛ بتشكيل لجنة التقدير وتسمية المندوبين، واجتمعت اللجنة وأعدت محضرها بتاريخ ١٥/٥/١٤٣٠هـ وبحضور جميع أعضائها ودون تحفظ أي منهم على السعر حسب نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (٣١) وتاريخ ٥/٢/١٤٢٤هـ والمصادق عليه بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١١/٣/١٤٢٤هـ، وعليه فقد تم إكمال إجراءات الصرف وتمت مخاطبة فرع وزارة المالية بالمنطقة الشرقية لإكمال إجراءات إفراغ الجزء المقتطع لصالح أملاك الدولة إلا أنه عند الإفراغ لدى كتابة عدل الدمام لم يقبل النظام تنفيذ ذلك حتى يتم إعطاء رقم للجزء المتبقي ليتمكنوا بموجبه من الإفراغ لصالح أملاك الدولة وإنهاء معاملة تعويض المدعي، إلا أن إدارة التخطيط العمراني بأمانة المنطقة الشرقية خرجت عن اختصاصها وعطلت معاملة التعويض بسبب عدم تنفيذ إجراء يتطلبه نظام كتابة العدل وألحقت الضرر بالمدعي، وبناءً عليه فإن الوزارة لم تتأخر في صرف التعويض، والجهة التي تسببت في تأخر التعويض هي المسؤولية عن ذلك، طالباً برفض الدعوى، ويعرض ذلك على المدعي قدم مذكرة جوابية ورد فيها أن الشريعة الإسلامية أمرت بالعدل ورفع الضرر، كما جاء نظام نزع ملكية العقار للمنفعة العامة متمشياً مع جاءت به الشريعة الإسلامية حيث نص النظام في مادته الثامنة عشرة على أنه: "يجب أن يتم صرف التعويض عن العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة خلال سنتين من تاريخ صدور قرار بالموافقة بالبداية في إجراءات نزع الملكية، فإذا تعذر ذلك جاز لمن نزع الملكية منه طلب إعادة التقدير، إلا إذا كان تأخير صرف التعويض بسبب يعود إليه"، ذاكراً بأن التأخير في صرف التعويض قد أضربه نظراً لارتفاع قيمة



العقار، وأن ممثل وزارة النقل قد أقر بأن أمانة المنطقة الشرقية هي من تسبب في تأخير صرف مبلغ التثمين، وأن وزارة النقل هي الجهة المستفيدة من نزع الملكية وهي المقصرة في التنسيق مع الأمانة لمعرفة مدى إمكانية الاستفادة من الجزء المتبقي من الأرض قبل البدء في إجراءات نزع الملكية، مضيفاً بأنه راجع الأمانة لحل الموضوع فأفادت بأن الجزء المتبقي يقع على الطريق الدائري وهو مخصص لعشرة أدوار وبالتالي فلا يمكن الاستفادة من الجزء المتبقي، مبيناً ما نص عليه النظام في ذلك، خاتماً بأن وزارة النقل قد ألحقت به ضرراً نتيجة تأخرها في إنهاء إجراءات نزع الملكية وصرف التثمين، مؤكداً طلبه إلغاء محضر التقدير المؤرخ في ١٥/٥/١٤٣٠هـ، وإلزام وزارة النقل بنزع العقار كاملاً، ويعرض ذلك على ممثل المدعى عليها قدم مذكرة جوابية ورد فيها أن وزارة النقل صرفت التعويض فعلاً ولا ينطبق على هذه القضية ما ورد في المادة الثامنة عشرة حيث إن التعويض تم صرفه بموجب الشيك رقم (٨٢٠٥٠٨٢) وتاريخ ٤/٦/١٤٣١هـ، وقد حدد النظام لجنة مختصة لتحديد قابلية الجزء المتبقي من العقار للانتفاع به وأعضاؤها مكلفون من الجهة المختصة، وحسب اختصاص أمانة المنطقة الشرقية فإنه يجب عليها إكمال متطلبات الإفراغ لأمالك الدولة، ونظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة حدد لجنة تخرج عند طلب دراسة الضرر وتحدد قابلية الانتفاع من الجزء المتبقي أو الضرر، وعليه فإن وزارة النقل لم تخرق النظام بل التزمت به، وأن تجاوز النظام كان من أمانة المنطقة الشرقية، وأن امتناعها عن تنفيذ إجراء يتطلبه نظام كتابة العدل يعد قراراً سلبياً ألحق الضرر بالمدعي، وتكون دعواه على أمانة المنطقة الشرقية لتعويضه عن هذا الضرر، طالباً رفض دعواه تجاه وزارة النقل، ويعرض ذلك على المدعي قدم مذكرة جوابية ورد فيها أن مبدأ صرف التعويض يقتضي تسليم مالك العقار مبلغ التعويض أو رفضه، وعليه فإن عدم تسليمه المبلغ يعني عدم صرف التعويض، وادعاء وزارة النقل صرف التعويض ادعاءً غير صحيح، فهي الجهة المستفيدة من نزع ملكية العقار والتأخير إنما حدث لوجود الخلاف بينها وبين الأمانة، وكان من المفترض أن تقوم وزارة النقل بمخاطبة الأمانة رسمياً لإكمال إجراءات فرز الأرض قبل البدء في إجراءات التعويض، وعليه فإن ما حدث من التأخر في تسليم قيمة التعويض لا يعفي وزارة النقل عن مسؤوليتها، مكرراً بعض ما سبق، خاتماً بالتأكيد على طلبه، ويعرض ذلك على ممثل المدعى عليها قدم مذكرة جوابية ورد فيها أن اختصاص المدعى عليها وزارة النقل يتوقف عند صرف الشيك، وتكون بقية الإجراءات عند أمالك الدولة للإفراغ وتسليم الشيك، ونظام نزع الملكية لم يوكل إلى الجهة صاحبة المشروع



مهمة مراجعة كتابة العدل للإفراغ، وعليه يكون التعويض صرف بالفعل بمجرد صدور الشيك وإحالة المعاملة لجهة الاختصاص للإفراغ، كما أن أمانة المنطقة الشرقية لم تزود المدعى عليها بالتعليمات الفنية المطبقة في المنطقة، وقد يرغب مالك العقار الانتفاع من المساحة المتبقية من العقار لأي استثمار تجاري أو ضمها مع أرض مجاورة للانتفاع بها، وهذا لا يتبين إلا بعد تنفيذ المشروع ووضوح الضرر من عدمه بخروج لجنة تقف على العقار وتحدد ذلك خاتماً ذلك بالتأكيد على طلبه، فقررت الدائرة طلب الإفادة من أمانة المنطقة الشرقية فقدم ممثلها خطاب أمين المنطقة الشرقية الموجه إلى وزارة النقل برقم (١٠٥٥٨/٤٣٦١/ت) وتاريخ ١٤٣٢/١١/٢١هـ، والمتضمن أن اختصاص الإدارة العامة للتخطيط العمراني بالمنطقة الشرقية يتعلق بإعطاء رقم للجزء المتبقي من العقار المنزوع، وتحديد مدى الاستفادة منه، وإصدار رخص البناء للجزء المتبقي، وذلك مبني على ما ورد في نظام البلديات والقرى الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥) وتاريخ ١٣٩٧/٢/٢١هـ وفق ما ورد في الفصل الثاني الخاص بوظائف البلدية في الفقرات (١) و (٢) و (١٢) و (٢١)، وقد نص نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة على ما يلي: "تقدر قيمة كامل العقار أرضاً وبناءً وغراساً إذا كان الجزء الباقي من أرض العقار بعد اقتطاع ما يحتاجه المشروع غير صالح للانتفاع به وفق التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة، أو كانت تكاليف إصلاح الجزء الباقي من العقار تساوي أو تفوق قيمة هذا الجزء، ويعود تقدير قابلية الجزء الباقي من العقار للانتفاع به أو وجود الضرر إلى لجنة من الأمانة..."، وقد تم تحديد ضوابط وأنظمة البناء للمنطقة المعتمدة من وزير الشؤون البلدية والقروية بموجب القرار رقم (٨٠٨٣٨) بتاريخ ١٤٢٨/١٢/٣٠هـ، من أن طريق الملك عبدالله (الطريق الدائري) من تقاطعه مع طريق الجبيل غرباً إلى طريق الأمير محمد بن فهد شرقاً يأخذ رمز الاستخدام (ت-١٠) تجاري بارتفاع عشرة أدوار، الأمر الذي يصعب فيه الاستفادة من هذا النظام بالجزء المتبقي من القطعة الذي لا يتجاوز مساحته (٢٣١٦,٩) كما أن هذا الجزء سيصبح محصوراً بين ارتفاع مستوى الطريق والمباني الظهيرة له، وقد سألت الدائرة ممثل أمانة المنطقة الشرقية عن مدى خروج لجنة لتحديد إمكانية الانتفاع بالجزء الباقي من عقار المدعي، فقدم مذكرة ورد فيها أن الجهة المستفيدة من نزع ملكية العقار (وزارة النقل) لم تطلب تشكيل لجنة لتقرير قابلية الجزء الباقي للانتفاع به، وأن الأمانة لم توقف استكمال نزع العقار وإنما رفضت إعطاء الجزء المتبقي من الأرض رقماً خاصاً ببناء على ما ورد لها من كتابة العدل لكون الجزء المتبقي لا يمكن الانتفاع به، حيث إنه في حال



إبقاء الجزء المتبقي بحوزة المالك فإنه لن يستطيع تطبيق الارتدادات النظامية على الموقع ليحقق له بناءً سليماً إذ إن عمق المبنى بعد الارتدادات سيصبح (٤م)، وباكتفاء الطرفين كلٌ بما قدم فقد أصدرت الدائرة حكمها بإلغاء محضر تقدير عقار المدعي المؤرخ في ١٥/٥/١٤٣٠ هـ، وبإلزام وزارة النقل باتخاذ الإجراءات النظامية المنصوص عليها في نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة لتقدير كامل عقار المدعي محل الدعوى، وبإحالة القضية إلى محكمة الاستئناف الإدارية بمنطقة الرياض أصدرت حكمها رقم (٦/٨٢٥ لعام ١٤٣٣ هـ) بنقضه تأسيساً على أن المدعى عليها قدرت للمدعي المساحة التي تحتاجها للطريق وحررت بذلك شيكاً بالمبلغ وأحالته إلى كتابة العدل للإفراغ له وتسليمه المبلغ المقرر لما تم نزعه من عقاره، وأنها بذلك أوفت بالتزاماتها تجاه المدعي، وأن التأخر كان بسبب أمانة المنطقة الشرقية لتحفظها على عدم نزع الجزء المتبقي من الأرض، وبالتالي فإن مطالبة المدعي تتجه لمن كان السبب في تأخره، وبإحالتها إلى الدائرة عقدت لمواصلة نظرها عدة جلسات وفيها أطلعت طرقي الدعوى على ما تضمنه حكم محكمة الاستئناف الإدارية بمنطقة الرياض، فأفاد المدعي أن المدعى عليها هي المطالبة قبل وضع يدها أن تتأكد من إمكانية الاستفادة من الجزء غير المقتطع وأنه ليس له اختيار في النزاع من عدمه، وبعرض ذلك على ممثل المدعى عليها ذكر أن المدعى عليها كانت تريد نزع الأرض كاملة لكن المدعي طلب الجزء المتبقي، وبعرض ذلك على المدعي أفاد أن المدعى عليها أبلغته أن الشارع سيقطع جزءاً من أرضه، مؤكداً على أنه لا يملك الخيار في تحديد هل الجزء المتبقي يفرز ليكون قطعة أخرى أم لا، وبعرض ذلك على ممثل المدعي عليها أفاد أن المدعى عليها لم تطبق الفقرة الثالثة من المادة الحادية عشرة من نظام نزع ملكية العقار للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار وذلك لوجود مشكلة لدى أمانة المنطقة الشرقية فيما يتعلق بألية قسمة القطع، وبعرض ذلك على المدعي أكد على ما سبق ذكره، وباكتفاء الطرفين كلٌ بما قدم فقد أصدرت الدائرة هذا الحكم بعد الدراسة والتأمل والمداولة.

### " الأسباب "

تأسيساً على الوقائع سالفة البيان، وحيث يهدف المدعي من دعواه إلى إلغاء محضر تقدير عقاره رقم (١/١٣٨٩ أ) الواقع في المخطط رقم (١/٥٥) في مدينة الدمام، وإلزام وزارة النقل بإعادة التقدير لعقاره كاملاً؛ فإن المحاكم الإدارية تختص ولائياً بنظر هذه الدعوى بناءً على المادة (١٣/ب) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٩/٩/١٤٢٨ هـ وعن القبول

*(Handwritten signatures and stamps)*



الشكلي فإن طلب المدعي إلغاء محضر التقدير لعقاره لمضي سنتين على صدور قرار الموافقة بالبداية في إجراءات نزع الملكية وكذلك طلبه نزع عقاره كاملاً والتعويض عن قيمته يعد كل منهما قراراً سلبياً من جهة الإدارة المدعى عليها (وزارة النقل)؛ لامتناعها عن ذلك، والقرارات السلبية لا تتقيد بمدد الطعن؛ لتجدد طلب المدعي وامتناع جهة الإدارة عن إصدار قرار بشأنه، ما تكون معه الدعوى مقبولة شكلاً، وعن الموضوع فعن طلب المدعي إلغاء محضر تقدير عقاره رقم (١٣٨٩/أ) الواقع في المخطط رقم (١/٥٥) في مدينة الدمام، فإن الموافقة بالبداية في إجراءات نزع الملكية كانت بصدر قرار وزير النقل رقم (٢٥/١) وتاريخ ٢٧/٤/١٤٢٩هـ، وحيث رفع المدعي دعواه هذه بتاريخ ١٤٣٢/٩/٧هـ - أي بعد مضي أكثر من سنتين -، ولما كانت المادة الثامنة عشرة من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١١/٣/١٤٢٤هـ، نصت على أنه: "يجب أن يتم صرف التعويض عن العقار المنزوع ملكيته للمنفعة العامة خلال سنتين من تاريخ صدور قرار الموافقة بالبداية في إجراءات نزع الملكية، فإذا تعذر ذلك جاز لمن نزعت الملكية منه طلب إعادة التقدير، إلا إذا كان تأخير صرف التعويض بسبب يعود إليه"، ولما كان الثابت من أوراق القضية ومنها خطاب وكيل وزارة النقل المساعد للشئون الفنية برقم (١٤٢٧٨/٥) وتاريخ ١٥/٩/١٤٣٢هـ وخطاب أمين المنطقة الشرقية رقم (١٠٥٥٨/٤٣٦١/ت) وتاريخ ٢١/١١/١٤٣٢هـ أن التأخير في صرف مبلغ التعويض عن الأرض للمدعي كان بسبب النزاع الحاصل بين وزارة النقل وأمانة المنطقة الشرقية بخصوص إعطاء رقم للجزء المتبقي من الأرض، ولم يكن ذلك النزاع بسبب من المدعي؛ فإن للمدعي حينها - وهو مالك الأرض - أن يطلب إعادة تقدير عقاره؛ استناداً للمادة الثامنة عشرة من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة والتي مضى ذكرها آنفاً، ما تنتهي معه الدائرة إلى إلغاء محضر تقدير عقار المدعي المؤرخ في ١٥/٥/١٤٣٠هـ، وعن طلب المدعي إلزام وزارة النقل بنزع عقاره كاملاً، فأما ما يختص بالجزء المقتطع سابقاً، فيلزم إعادة تقديره بإلغاء محضر التقدير كما سبق، وأما الجزء المتبقي، فإن المادة الحادية عشرة من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة نظمت ما يتعلق باقتطاع جزء من الأرض، ومما نصت عليه: "تقدر قيمة كامل العقار أرضاً وبناءً وغراساً إذا كان الجزء الباقي من أرض العقار بعد اقتطاع ما يحتاجه المشروع غير صالح للانتفاع به وفق التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة، أو كانت تكاليف إصلاح الجزء الباقي من العقار تساوي أو تفوق قيمة هذا الجزء، ويعود قابلية الجزء الباقي من العقار للانتفاع به أو وجود الضرر إلى لجنة من الأمانة أو



البلدية المختصة..."، ما تكون معه أمانة المنطقة الشرقية هي الجهة المختصة بتحديد إمكانية الانتفاع بالجزء المتبقي بعد الاقتطاع، ولما كانت وزارة النقل هي الجهة المستفيدة من النزاع - أي أنها فقهاً هي الجهة المشتري للأرض - فإنها والحال هذه هي الملزمة بإكمال إجراءات نقل الملكية من المدعي - وهو البائع فقهاً -؛ ذلك أن أرض المدعي مملوكة بصك واحد، ولا يمكن قسمتها نظاماً إلا عن طريق كاتب العدل وفق الإجراءات النظامية، وقد رفضت كتابة العدل قسمة الأرض ليكون كل جزء في صك إلا بعد إعطاء أمانة المنطقة الشرقية رقماً للجزء غير المقتطع، وكل هذه إجراءات لا يتم البيع وانتقال الجزء المقتطع (المباع) حقيقة إلا بعد إكمالها، وهو ما يبين أن المطالب بإكمال تلك الإجراءات هي وزارة النقل (المدعى عليها)، ولما كانت وزارة النقل لم تقم بتلك الإجراءات فلم تتأكد من كون الجزء المتبقي من الأرض قابلاً للاستفادة منه من عدمه، فإنها تتحمل ما يترتب على ذلك من تأخر لكونه ناتجاً عن تقصيرها في إكمال إجراءات النزاع، وبناءً عليه فلا يتجه القول بأن المدعي هو المطالب بإكمال إجراءات النزاع بناءً على ما تقدم، وعليه فلما كانت أمانة المنطقة الشرقية قد أفصحت في خطاب أمينها برقم (٤٣٦١/١٠٥٥٨/ت) وتاريخ ١٤٣٢/١١/٢١هـ عن أن الجزء المتبقي لا يمكن الانتفاع به لكون الطريق الذي يقع عليه "طريق الملك عبدالله (الطريق الدائري) من تقاطعه مع طريق الجبيل غرباً إلى طريق الأمير محمد بن فهد شرقاً يأخذ رمز الاستخدام (ت- ١٠) تجاري بارتفاع عشرة أدوار، الأمر الذي يصعب فيه الاستفادة من هذا النظام بالجزء المتبقي من القطعة الذي لا يتجاوز مساحته (٢٣١٦,٩) كما أن هذا الجزء سيصبح محصوراً بين ارتفاع مستوى الطريق والمباني الظهيرة له"، وبينت أن المدعي لا يتبقى بعد التزامه بالارتدادات إلا (٤م) يمكن البناء عليها، وهي مساحة قليلة تقتضي عدم إمكانية الانتفاع بالجزء المتبقي حال فرزه وبقائه مع مالك الأرض، فقد تبين أن الجهة المختصة حسب النظام تقرر عدم إمكانية الانتفاع بالجزء المتبقي من العقار، وعليه فعلى المدعى عليها وهي الجهة المنتفعة بالمشروع اقتطاع العقار كاملاً بناءً على ما نصت عليه المادة الحادية عشرة من نظام نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة، ما تنتهي معه الدائرة إلى إلزام وزارة النقل باتخاذ الإجراءات النظامية المنصوص عليها في نظام نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة لإعادة تقدير كامل عقار المدعي وهو ما تحكم به، ولا ينال من ذلك ما ذكره ممثل المدعى عليها من أن وزارة النقل قامت بصرف الشيك لكن أمانة المنطقة الشرقية كانت السبب في تأخر صرف الشيك للمدعي؛ لما سبق من أن الأمانة قررت عدم إمكانية الاستفادة من الجزء المتبقي،





ولأن وزارة النقل هي الجهة المستفيدة من أرض المدعي، وهي الجهة المواجهة للمدعي، وبالتالي فهي التي تسأل عن إجراءات النزاع والصرف كما تقدم، وما كان من تأخير من الجهات الأخرى فإن لوزارة النقل بعد ذلك الرجوع على تلك الجهات بالتعويض؛ إذ لا علاقة بين المدعي وبين تلك الجهات؛ فلهذه الأسباب وبعد المداولة والتأمل حكمت الدائرة: أولاً: بإلغاء محضر تقدير عقار المدعي/عبدالرحمن بن محمد بن عبدالله المبارك المؤرخ في ١٥/٥/١٤٣٠هـ. ثانياً: بإلزام وزارة النقل باتخاذ الإجراءات النظامية المنصوص عليها في نظام نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١١/٣/١٤٢٤هـ لإعادة تقدير كامل عقار المدعي/عبدالرحمن بن محمد بن عبدالله المبارك المملوك له بالصك رقم (٣٣٠١٠٦٠٠٠١٠٧) وتاريخ ٧/٣/١٤٢٦هـ لما هو موضح في الأسباب. والله الموفق وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

رئيس الدائرة

القاضي

القاضي

أمين الدائرة

القاضي  
دع بن عبدالعزيز آل درع

القاضي  
يزيد بن عبدالرحمن الفياض

القاضي  
عبدالله بن عبدالرحمن الياس

أمين الدائرة  
خالد بن رويضان العتيبي

التاريخ ١٤٣٤/٢/١٢هـ	محكمة الاستئناف الإدارية بالدمام
١٤٢٤/٢/٢٨هـ وتاريخ ٢٨/٢/١٤٢٤هـ	إدارة السجائر والأحكام
وأصبح نهائياً واجب التنفيذ	تأيد هذا الحكم من الدائرة الأولى
رئيس قسم تسليم الأحكام	الموظف المختص
الإسم: محمد العتيبي	الإسم: محمد العتيبي
التوقيع:	التوقيع:





تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
١٤٣٠ ق لعام ١٤٨١/٣	١٤٣٣ ق لعام ١٤٨٦/٣/٢/د	٣٠٣/١/١/٣ ق لعام ١٤٣٤	٥٣٤ ق لعام ١٤٣٤	١٤٣٤/٣/١٤
الموضوعات				
<p>نزاع ملكية - تقدير عقار - الاستعانة بالخبرة - مراعاة الأسعار السائدة - مفهوم التعويض العادل.</p> <p>مطالبة المدعي إلغاء محضر تقدير اللجنة الصادر على عقاره - تقدير اللجنة المتظلم من قرارها جاء أقل مما قدر به الخبير المنتدب في الدعوى - وهي هيئة النظر - ودون أن تذكر تبريراً لسعرها - هيئة النظر جهة رسمية محايدة تتبع جهة قضائية وهي مختصة بالنظر والتقدير لمثل هذه الحالات وأمثالها وتستند إلى إفادات جهات عقارية مختصة في هذا الشأن - التعويض العادل لا يكون بالقيمة السوقية فقط بل لا بد أن يكون زائداً عليها باعتباره مقابل نزاع ملكية من صاحبها دون رضاه - مخالفة اللجنة لمنصوص النظام بأن يكون التقدير عادلاً يوجب إلغاء قرارها - مؤدى ذلك: إلغاء محضر تقدير اللجنة.</p>				
الأنظمة واللوائح				
<p>المواد (١)، (٢/١٠)، من نظام نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (١٥/م) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١ هـ.</p>				
حكم محكمة الاستئناف :				
<p>حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .</p>				

و/د



حكم رقم ١٨٦/د/١/٢/٣/١٤٣٣هـ  
في القضية رقم ٢٤٨١/٣/ق لعام ١٤٣٠هـ  
المقامة من: عبدالرحمن بن محمد المبارك.  
ضد: وزارة النقل.

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:  
ففي يوم الثلاثاء الموافق ١٤٣٣/١١/٣٠هـ انعقدت بمقر المحكمة الإدارية بالدمام الدائرة  
الإدارية الثانية المشكلة بقرار معالي رئيس الديوان رقم (٢١٠) لعام ١٤٣٣هـ من القضاة الآتية  
أسماءهم:

رئيساً	عبد الرحمن بن محمد الصعيدي
عضواً	محمد بن راشد الزمامي
عضواً	منصور بن ترسن التركستاني

وبحضور / فهد بن حسين الشمري، أمين سر الدائرة، وذلك للنظر في هذه القضية الصادر  
بها حكم محكمة الاستئناف الإدارية بالرياض رقم ٦/٤٣٢ لعام ١٤٣٣هـ والمحال إلى هذه الدائرة  
بتاريخ ١٤٣٣/٧/٣٠هـ، وقد حضر أمام الدائرة في هذه الدعوى المدعي أصالة / عبدالرحمن بن  
محمد المبارك، بموجب الهوية الوطنية رقم (١٠١٥٨٠٨٢٦٢)، فيما مثل الجهة المدعى عليها / ياسر  
بن محمد المطيري وأحمد بن إبراهيم الضويلع، بموجب خطاب التفويض المرفق بملف الدعوى،  
وصدر الحكم بحضور طرفي الدعوى.

"الوقائع"

تتلخص وقائع هذه الدعوى بالقدر اللازم لإصدار هذا الحكم بأن المدعي تقدم بلائحة دعوى  
أحيلت إلى هذه الدائرة والتي سألته عن دعواه فأفاد بأنه يمتلك الأرض رقم (٢٩٦) بمخطط  
الضاحية رقم (١) بموجب الصك رقم (٢/٣٥٧/٢٦٢٨) وتاريخ ١٤٢٤/٣/٢٧هـ الصادر من كتابة  
عدل الدمام الأولى، وتم طلب نزع ملكيتها من المدعى عليها بسعر (٨٠٠) ريال للمتر، بموجب  
محضر تقدير العقار بتاريخ ١٤٣٠/١/٢٠هـ ويطلب إلغاء هذا القرار، وقد تبلغ بهذا القرار بموجب



خطاب الجهة المدعى عليها رقم (١٤٧٧١/٥) وتاريخ ١٤٣٠/١١/١٤هـ على التفصيل الوارد في لائحة الدعوى، وبعرض ذلك على ممثل الجهة المدعى عليها قدم مذكرة جوابية ورد فيها أنه صدر خطاب وزير النقل رقم (٢٦/٥١) وتاريخ ١٤٣٠/١/٢هـ بتشكيل لجنة تقدير العقارات المنزوعة لصالح مشروع التقاطع العلوي لشارع الملك سعود واستكمال تقاطع طريق الملك فهد بالدمام ومن ضمنها عقار المدعى وقد اجتمعت اللجنة وأعدت محضرها بتاريخ ١٤٣٠/١/٢٠هـ وبحضور جميع أعضائها ودون تحفظ أي منهم على السعر حسب نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (٣١) وتاريخ ١٤٢٤/٢/٥هـ والمصادق عليه بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ وعليه فإن التقدير هو المستحق عند نزع ملكية العقار واللجنة التي قامت بوضع الأسعار لجنة نظامية ولم يتحفظ أحد من المندوبين على الأسعار كونها تعكس القيمة الفعلية للعقار المنزوع وطلب في ختامها رفض الدعوى، وبعرض ذلك على المدعي ذكر أن التثمين كان في ١٤٣٠/١/٢٠هـ وأن الأسعار اختلفت الآن اختلافاً كبيراً مع ندرة المعروض على شارع الملك سعود مؤكداً على طلبه بإلغاء محضر التقدير، وقد كتبت المحكمة ب خطاب لرئيس المحكمة العامة بالمنطقة الشرقية بطلب تكليف هيئة النظر لديهم بالخروج لمعاينة الموقع وتقدير سعر العقار بموجب الخطاب رقم (٣/٢٩٩٩) وتاريخ ١٤٣١/٦/٢٤هـ، ووردها رد رئيس المحكمة العامة بالدمام برقم (٣٢/٦٣٧٦٣) وتاريخ ١٤٣٢/٣/١٦هـ المتضمن قرار هيئة النظر رقم (١٠٩) وتاريخ ١٤٣٢/٣/١٦هـ أنه بعد دراسة القيمة الحقيقية للأرض وبالإستعانة ببعض المكاتب العقارية بالمنطقة ورد لهم تقريرين من مكتب الجامعة العقاري ومكتب نجوم المنطقة العقاري والذان قدرا سعر المتر بمبلغ يتراوح بين (١٠٠٠) ألف ريال للمتر، وعلى أثر ما تقدم ترى هيئة النظر أن سعر المتر للأرض المذكورة هو (١٠٠٠) ألف ريال للمتر، وبعرض ذلك على المدعي قرر اكتفائه بما سبق تقديمه، كما قرر ممثل الجهة المدعى عليها اكتفائه أيضاً، وبناءً على ذلك أصدرت الدائرة حكمها رقم ١٤٣٢/٣/٢/٨٦هـ بإلغاء محضر التقدير المؤرخ في ١٤٣٠/١/٢٠هـ الصادر على عقار المدعي وتم الاعتراض عليه ثم نقض بحكم محكمة الاستئناف رقم ٦/٤٣٢ لعام ١٤٣٣هـ بناءً على أن الدائرة انتهت إلى نتيجة حكمها استناداً إلى ما جاء في تقرير قسم الخبراء بالمحكمة العامة بالدمام، وأن ذلك التقرير لم يتبين أنه استند إلى ما يدل إلى ما انتهى إليه سوى ما ورد فيه من سؤال أرباب الخبرة في المنطقة، وأن ذلك لا يكفي للركون إلى ما انتهى إليه هذا التقرير؛ إذ لا بد من أن يعضده ويحف به من الدلائل والقرائن ما يؤيده بحيث يمكن الاستناد إليه في إلغاء القرار



محل الطعن، ومن هذه الدلائل والقرائن النظر في المبيعات والإفراغات التي تمت عن طريق كتابة العدل في المنطقة المحيطة بالعقار محل الدعوى، وكذلك التقديرات التي تمت للمجاورين للمدعي إلى غير ذلك من الأمور التي يمكن من خلالها الوصول إلى السعر العادل وقت النزاع للعقار محل الدعوى، ثم عقدت الدائرة جلسة طلبت فيها من المدعي تقديم صور من المبيعات والإفراغات التي تمت عن طريق كتابة العدل في المنطقة المحيطة بعقاره فذكر أنه من الصعوبة بمكان الحصول عليها، فقررت الدائرة مخاطبة كتابة العدل بالدمام لتزويد الدائرة بالمبيعات والإفراغات التي تمت في المنطقة المحيطة بعقار المدعي، حيث ورد جوابها بأنه لا يمكن ذلك ما لم يتم تزويدها بأرقام الصكوك المطلوب الإفادة عنها، وبعد اطلاع الدائرة على أوراق القضية فقد أصدرت هذا الحكم بعد المداولة.

### " الأسباب "

تأسيساً على الوقائع سالفة البيان، وحيث يهدف المدعي من إقامة دعواه إلى إلغاء محضر التقدير المؤرخ في ١٤٣١/٧/٢١ هـ الصادر على عقاره، وحيث إن الاختصاص بنظر الدعوى ينعقد للمحاكم الإدارية بناءً على نص المادة (١٣/ب) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٩/٩/١٤٢٨ هـ، والمادة (٢٤) من نظام نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١١/٣/١٤٢٤ هـ، كما ينعقد الاختصاص النوعي والمكاني بنظرها لهذه الدائرة عطفاً على قرارات رئيس الديوان المنظمة للدوائر واختصاصاتها، وعن القبول الشكلي فإن الثابت أن المدعي تبلغ بالقرار بموجب خطاب المدعى عليها رقم ١٤٧٧١/٥٥ وتاريخ ١٤٣٠/١١/١٤ هـ وتقدم للمحكمة الإدارية بتاريخ ٢٠/١١/١٤٣٠ هـ أي خلال المدة المنصوص عليها في المادة (٢٤) من نظام نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة وعليه تحكم الدائرة بقبول الدعوى شكلاً، وفي الموضوع فقد نصت المادة الأولى من نظام نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة على أنه: "يجوز للوزارات والمصالح الحكومية وغيرها من الأجهزة ذوات الشخصية المعنوية العامة نزاع ملكية العقار للمنفعة العامة لقاء تعويض عادل..."، كما نصت المادة (٢/١٠) من النظام ذاته على أن يكون: "تقدير العقارات المقرر نزاع ملكيتها أرضاً وبناءً وأشجاراً ومزروعات وأي إنشاءات أو حقوق أخرى وفق الأسس الآتية: أ. يكون تقدير التعويض عن العقار على أساس قيمته وقت وقوف لجنة التقدير على العقار المراد نزاع ملكيته"، ولما كان الثابت أن وزارة النقل قد قامت بتشكيل لجنة لحصر وتقدير العقار محل الدعوى وتم

عبد

عبد

عبد

عبد



تقدير العقار بمبلغ (٨٠٠) ثمانمائة ريال للمتر الواحد، وبما أن تقرير الخبير - هيئة النظر - الذي كلفته الدائرة تضمن وقوف الهيئة على الموقع وتحديد مساحة الأرض المنزوعة من عقار المدعي بمبلغ (١٠٠٠) ألف ريال للمتر الواحد. ولما كانت الشريعة قد جاءت بالعدل وأمرت به، كما أكدت ذلك المادة الأولى من نظام نزع ملكية العقار للمنفعة العامة السالف ذكرها التي نصت على أن يكون التعويض عادلاً، وبما أن تقدير اللجنة المتظلم من قرارها جاء أقل مما قدر به الخبير ولم تذكر تبريراً لهذا السعر الذي قدرت به، فإن الدائرة تنتهي إلى عدم صحة قرار اللجنة في محضرها المؤرخ ١٤٣٠/١/٢٠هـ ومن ثم تحكم بإلغائه، وعن ملاحظات محكمة الاستئناف فإن الدائرة تبين أنها تتفق مع محكمة الاستئناف في أن محل بحثها هو كون تقدير قيمة الأرض المنزوعة من المدعي تقديراً عادلاً أو لا، استناداً لأمر الشريعة بالعدل، ونص المادة الأولى من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على اشتراط التعويض العادل، ولذلك فهي تراقب تحقيق جهة التقدير للقيمة العادلة، وبناءً على ذلك فالدائرة قصرت تسبيبها على الاستناد بمحضر هيئة النظر وتقديرها باعتبارها جهة رسمية محايدة تتبع جهة قضائية وهي مختصة بالنظر والتقدير لهذه القضايا وأمثالها، وكان محضرها هو أقوى القرائن لإثبات عدم عدالة التقدير السابق، وإلا فالدائرة أخذت بالاعتبار ما استند إليه المحضر من إفادات جهات عقارية بقيمة المتر في الأراضي وهي جهات خبرة مختصة وانتهت في محضرها إلى أن سعر المتر لأرض المدعي تقدر بقيمة قدرها (١٠٠٠) ريال وهو سعر أمثالها، أي أكثر من السعر التي قدرته الجهة المدعى عليها وهو (٨٠٠) ريال، ومن المعلوم أن التعويض العادل لا يكون بالقيمة السوقية فقط، بل لا بد أن يكون زائداً عليها باعتباره نزع ملكية من صاحبها دون رضاه؛ وإنما مراعاة للمصلحة العامة، ما يستلزم زيادة المبلغ بما يوازي مبدأ النزع، فإذا كانت القيمة الفعلية للأرض أصلاً زائدة على مبلغ التقدير قبل اعتبار مبدأ النزع، فإن الزيادة بعد اعتبارها أولى وأحرى، واجتماع تلك القرائن مع محضر هيئة النظر حقق لدى الدائرة أن تقدير الجهة المدعى عليها لم يحقق التعويض العادل المأمور به، وهو ما جعلها تحكم بإلغاء القرار، وتشير الدائرة إلى عدد من الأحكام المؤيدة بإلغاء محاضر التقدير استناداً إلى تقدير هيئة النظر، ومن ذلك الحكم الصادر برقم (٢٣٥/د/١٠٥/١ لعام ١٤٣٠هـ) المؤيد بحكم محكمة الاستئناف رقم (١٣٧٣/إس/٦) بتاريخ ١٤٣١/١٠/٢٣هـ، والحكم الصادر برقم (٢٣٧/د/١٠٥/١ لعام ١٤٣٠هـ) المؤيد بحكم محكمة الاستئناف رقم (٩٥٧/إس/٦) وتاريخ ١٤٣١/٩/١٩هـ، وأما ما أوردته محكمة الاستئناف

خبر





من أمثلة للقرائن والدلائل التي تعترض بها الدائرة في مثل هذه القضايا؛ فأما المبيعات والإفراغات التي تمت عن طريق كتابة العدل في المنطقة المحيطة بالعقار محل الدعوى، فلا تظن الدائرة أن محكمة الاستئناف يخفى عليها مدى صعوبة هذا الإجراء، فقد طلبت الدائرة من المدعي ذلك، فكان عليه في ذلك عنت؛ إذ يعسر في كثير من المناطق أن تجد مبيعات جارية لاسيما في المناطق المستقرة فضلاً عن أن تجد مبيعات في الأيام التي تم فيها تقدير عقار المدعي تحديداً؛ إذ إن المبيعات السابقة بمدة أو التالية بمثلها لا تقبل؛ لاختلاف قيم العقار مع الأيام، إضافة إلى أن المناطق التي تتم فيها المبيعات لا يسهل لمالك الأرض سؤال الآخرين عما باعوا به أراضيهم، وفي ذلك حرج لا يخفى، كما أن الدائرة قد خاطبت كتابة العدل بالدمام لتزويد الدائرة بالمبيعات والإفراغات التي تمت في المنطقة المحيطة بعقار المدعي، فكان جوابها بأنه لا يمكن ذلك ما لم يتم تزويدها بأرقام الصكوك المطلوب الإفادة عنها، ومحكمة الاستئناف لا يخفى عليها أن البيانات والقرائن متعددة في الشريعة، ويدخل فيها كل ما أبان الحق - كما فصل ذلك ابن القيم في الطرق الحكمية وغيره -، وبالتالي فلا يُقصر المدعون على بينة دون غيرها - ما لم تكن البينة توقيفية -، إضافة إلى أن العقارات تختلف من مكان لآخر ومن موقع لغيره، ولا تكاد تجد عقارين متشابهين من كل وجه معروضين للبيع في الوقت نفسه، وأما النظر في التقديرات التي تمت للمجاورين للمدعي؛ فإن تلك التقديرات صادرة عن المدعي عليها، وبالتالي فهي بينة من أحد الخصمين، ومثلها لا يقبل، فلذلك كله وبعد المداولة حكمت الدائرة: بإلغاء محضر التقدير المؤرخ في ١٤٣٠/١/٢٠ الصادر على عقار المدعي / عبد الرحمن بن محمد المبارك المملوك له بالصك رقم ٢٦٢٨/٢٥٧/٢ في ١٤٢٤/٣/٢٧، لما هو موضح بالأسباب.

والله الموفق والهادي إلى سواء السبيل وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

رئيس الدائرة

القاضي

القاضي

القاضي

أمين الدائرة

فهد بن حسين الشمري منصور بن ترسن التركستاني محمد بن هاشد الزماري عبد الرحمن بن محمد الصعدي

التاريخ ١٨ ٣ ١٤٢٤ هـ	محكمة الاستئناف الإدارية بالدمام
تأيد هذا الحكم من الدائرة	ادارة الدعاوى والأحكام
وأصبح نهائياً واجب النفاذ	أولاً بكمها رقم ٣٠٣٠٠٤٠١٤٢٣ هـ
الموظف المختار	رئيس قسم تسليم الأحكام
الإسم:	الإسم:
التوقيع:	التوقيع:



## تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
١٤٣١ ق/٢ لعام ١٤٣١	٢/٣/٣٦٩ لعام ١٤٣٢	٢/٢٨٢ لعام ١٤٣٤	٢/١٦٦٥ س/٢ لعام ١٤٣٣	١٤٣٤/٣/٢٣
الموضوعات				
<p>نزاع ملكية - اجراءات النزاع - السلطة المختصة بإصدار قرارات نزاع الملكية - عيب عدم الاختصاص.</p> <p>مطالبة المدعي إلزام الجهة المدعى عليها بإعادة ترميم عقاره ودفع أجرة المثل عن الفترة التي مضت دون وجود قرار نزاع - قيام الجهة بنزع ملكية أرض المدعي دون أن يصدر قرار من السلطة المخولة بإصدار قرار النزاع وبدون خروج لجنة تقدير العقار، وإنما تم ذلك بناءً على توجيهات أمير المنطقة - يجب أن يصدر القرار من الوزير المختص أو رئيس المصلحة الحكومية أو مجلس إدارة الجهاز ذي الشخصية المعنوية العامة أو من ينوبهم - صدور القرار من غير من نص عليهم النظام يجعله قراراً معيباً وفاقداً للمشروعية - مؤدى ذلك: إلغاء قرار ترميم العقار وإلزام الجهة المدعى عليها باتباع الإجراءات النظامية حيال نزاع العقار.</p>				
الأنظمة واللوائح				
<p>المواد (٥)، (٧)، (٣/١٧) من نظام نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١١/٣/١٤٢٤ هـ .</p>				
حكم محكمة الاستئناف:				
حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .				



الحكم رقم ٢/٣/٢٥٩ لعام ١٤٣٢هـ  
في القضية رقم ١٣١٤/٢/ق لعام ١٤٣١هـ  
المقامة من / عزاز بن حبيب الله المرشدي  
ضد / أمانة محافظة جدة

الحمد لله ، والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين ، وبعد :  
فإنه في يوم الثلاثاء الموافق ١٤٣٢/١١/٢٠هـ اجتمعت الدائرة الإدارية الثالثة بمقر  
المحكمة الإدارية بجدة المشكلة من :

القاضي	أحمد بن عبدالكريم العثمان	رئيساً
القاضي	عبد السلام بن عبدالله المطرودي	عضواً
القاضي	محمد بن صالح الضويحي	عضواً
وبحضور	جمعان بن أحمد الزهراني	أميناً للسمر

وذلك للنظر في القضية المذكور أعلاه والمحاللة للدائرة بتاريخ ١٤٣١/٣/٣هـ والتي  
حضر للترافع فيها وكيل المدعي عبد الحكيم بن جابر المرشدي بينما مثل المدعى عليها  
سامي بن عبود السلمي المثبته ببياناتهم بضبط القضية ، وبعد الاطلاع على الأوراق  
وسماع المرافعة والمداولة أصدرت الدائرة حكمها التالي :

#### الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى بالقدر اللازم للفصل فيها في أن المدعي وكالة تقدم  
إلى هذه المحكمة بتاريخ ١٤٣١/٣/١هـ بلائحة دعوى أوضح فيها أن موكله يملك  
قطعة أرض رقمها (١٧١) بموجب صك شرعي صادر من كتابة عدل برقم ( ١٨٢٢ )  
وتاريخ ١٤٠٤/٤/٢٩هـ ، ونعى وكيل المدعي على المدعى عليها أنها نزعت ملكية هذه

*(Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page)*



الأرض لصالح مسار شارع الأمير نايف بمنطقة أبحر الشمالية من ضمن عدة عقارات أخرى منذ عام ١٤٢٤هـ ، وذلك دون أن تقوم باتخاذ إجراءات النزاع والتعويض المنصوص عليها نظاماً ، مطالباً بإلزام المدعى عليها بتعويض موكله وتقدير قيمة العقار بسعرها الحالي وفقاً للإجراءات المنصوص عليها نظاماً مع إلزامها بأجرة المثل عن الفترة التي مضت دون أن يكون هناك قرار نزاع ، ويقيد الدعوى قضية بالرقم المثبت أعلاه أحيلت إلى هذه الدائرة التي باشرت نظرها على النحو المفصل بمحاضر الضبط .

وبجلسة ١٤٣١/٤/٢٥هـ سألت الدائرة وكيل المدعي عن دعواه فأكد على ما جاء في لائحته ثم سألته الدائرة عن تظلمه للمدعى عليها فذكر أنه سيوافي الدائرة بصورة من تظلمه في الجلسة القادمة ، وبجلسة ١٤٣١/٦/٣هـ قدم وكيل المدعي صورة من تظلمه للمدعى عليها بتاريخ ١٤٣١/٥/٦هـ مؤكداً على طلبه بإعادة تقدير أرض موكله المنزوعة بالسعر الحالي وكذلك بطلب قيمة أجرة المثل من تاريخ كف يده عن أرضه حتى تعويضه ، ثم جرى سؤال ممثل المدعى عليها عن تقديم الجواب فأفاد أنه تمت مخاطبة الجهة المختصة ولم ترد الإفادة ، وبجلسة ١٤٣١/٩/٦هـ قدم ممثل المدعى عليها مذكرة ذكر فيها أولاً : أنه بخصوص قرار نزاع الملكية فإنه لم يصدر قرار بنزع تلك الأرض حتى تاريخه ، وإنما إجراءات التعويض تمت بناءً على توجيهات أمير منطقة مكة المكرمة بخطابه رقم ( ١٢٥٩٩٢/ج ) بتاريخ ١٤٢٣/٤/٨هـ ، ثانياً : بخصوص تعويض المدعي عن أرضه المستقطعة فإننا نود أن نوضح أن المدعي يمتلك القطعة رقم ( ١٧١ ) بموجب الصك رقم ( ١٨٢٢ ) وتاريخ ١٤٠٤/٤/٢٤هـ ومساحتها ( ٤٢٠ م ) وتم استقطاع تلك القطعة لصالح شارع الأمير نايف وجاري استكمال معاملته المذكور ، حيث تمت دراسة المعاملة من قبل لجنة دراسة المعاملات بناءً على خطاب معالي الأمين رقم ( ٢٩٠٠٤٠٥٠٨٤ ) وتاريخ ١٤٢٩/٩/١٠هـ ، وتم الرفع بالعقارات الواقعة على شارع الأمير

*(Handwritten signatures and stamps)*



نايف إلى وكالة الوزارة لتخطيط المدن بالخطاب رقم ( ٢٩٠٠٤٠٧٧٤ ) وتاريخ ١٤٢٩/٧/٢٠هـ لدراستها من الناحية التخطيطية إلا أنها أعيدت بكتاب وكيل الوزارة رقم ( ٧٣٦٤٨ ) وتاريخ ١٤٢٩/١٠/٢١هـ وطلبهم اعتماد المخطط مما يستوجب الموافقة على وضعه الراهن القائم على الطبيعة من صاحب الصلاحية ، ومن ثم يتم تعويض المواطنين وجاري استكمال المطلوب من الجهات المختصة ، حيث تم تقديرها من قبل أعضاء لجنة تقدير العقار بموجب محضرها رقم ( ٥٠ ) وتاريخ ١٤٢٩/١٠/٢٨هـ وتم اعتماد مبلغ التعويض بموجب خطاب وكيل وزارة المالية لشئون الميزانية والتنظيم رقم ( ٤٥٠٣٧ ) وتاريخ ١٤٣٠/٥/٢١هـ بمبلغ ( ٤٦٢ ، ٠٠٠ ) ريال ، وقدرت اللجنة المشار إليها سعر المتر المربع للأرض بـ ( ١١٠٠ ) ريال ، مطالباً في ختام مذكرته الحكم برفض الدعوى للمبررات التي تم إيضاحها ، وبجلسة ١٤٣٢/٣/١١هـ قدم وكيل المدعي مذكرة جاء فيها أن المدعى عليها أقرت أنها نزعت القطعة التي يمتلكها موكله وذكرت أنه ليس هناك قرار نزع للملكية وإنما كان بموجب خطاب صادر من أمير منطقة مكة المكرمة ، وبما أن المدعى عليها قد نزع عقار موكله ولم تبلغه بمقدار التعويض المتضمن المبلغ المقدّر له لقاء نزع عقاره للمنفعة العامة حتى تاريخه ، وأيضاً لم يعلم بالإجراءات التي أشارت إليها من تقدير اللجنة للعقار بسعر المتر بـ ( ١١٠٠ ) ريال حيث إن موكله راجع الأمانة فوعده بأنها سوف تقوم بتعويضه وأن اللجنة لم تعقد بعد ، مما يعد مخالفة لنص المادة ( ٨ ) من نظام نزع ملكية العقار للمنفعة العامة ، وبهذا فإن الأمانة لم تتخذ الإجراءات النظامية حيال نزع عقار موكله وتسببت في الإضرار بموكله لتغير قيمة العقار بسبب تأخر المدعى عليها في صرف التعويض بلا مبرر نظامي ، مطالباً في ختام مذكرته الحكم بإلزام المدعى عليها بإعادة تقدير قيمة العقار محل الدعوى مع إلزامها بدفع أجرة المثل عن الفترة التي مضت ، وبجلسة ١٤٣٢/٤/١٦هـ قدم

*[Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page]*



ممثل المدعى عليها مذكرة بين فيها أن الأمانة لم تتكرر نزع عقار المدعي وكذلك لم تصدر قراراً بنزع العقار المذكور ، ولم تمتنع عن تقدير التعويض الذي يستحقه جراء نزع عقاره ، ومنذ أن تم النزع حتى تاريخه لم يصدر قرار من أمانة محافظة جدة بنزع عقار المدعي حسبما ما ورد بخطاب مدير إدارة الممتلكات رقم ( ٣١٠٠١٧٢١٦١ ) في ١٤٣١/٧/٨ هـ ، حيث تمت إجراءات التعويض من قبل الأمانة بناء على توجيه من أمير منطقة مكة المكرمة بخطابه رقم ( ١٢٥٩٩٢ /خ ) بتاريخ ١٤٢٣/٤/٨ هـ وأما بخصوص عدم إبلاغ المدعي بمقدار التعويض ومطالبته بأجرة المثل عن الفترة الماضية منذ نزع العقار حتى تاريخه ومن ثم فإن طلبه لا سند له من النظام ، حيث إن المدعي يعلم بالنزع من تاريخه لصالح شارع الأمير نايف ، وأنه يتعين عليه مراجعة الجهات المختصة لاستكمال إجراءات التعويض والحصول على التعويض الذي يستحقه ، حيث لم يقدم وكيل المدعي ما يثبت تقدمه للأمانة للاعتراض على قرار لجنة التقدير ولم يثبت عدم رضاه على محضر التقدير رقم ( ٥٠ ) ، وكذلك لم يثبت أنه راجع الأمانة منذ تاريخ إعداد محضر التقدير حتى تاريخه ، ولذلك فالأمانة غير مسئولة عما يدعيه ، حيث لا يوجد نظاماً ما يلزم الأمانة أن تبحث عن المدعي لإبلاغه بقيمة التقدير مطالباً في ختام مذكرته الحكم برفض الدعوى .

وبجلسة هذا اليوم وبعد الدراسة والمداولة أصدرت الدائرة هذا الحكم .

#### الأسباب

حيث إن المدعي يهدف من إقامة دعواه إلى إعادة تثمين عقاره من قبل المدعي عليها وإلزامها باتباع الإجراءات النظامية مع إلزامها دفع أجرة المثل عن الفترة التي مضت دون أن يكون هناك قرار نزع ، فإن الدعوى بهذه المثابة تدخل في اختصاص المحكمة الإدارية بموجب المادة (١٣/ب) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم

*(Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page)*





(م/٧٨) وتاريخ ١٩/٩/١٤٢٨هـ : كما تدخل في الاختصاص المكاني طبقاً لقرار مجلس القضاء الإداري في البند ( ثانياً ) من محضر جلسته رقم (٤) بتاريخ ٥/٧/١٤٣٢هـ .  
وأما عن قبول الدعوى شكلاً فالثابت أن المدعي لم يتبلغ بالقرار رقم ( ٥٠ ) وتاريخ ٢٨/١٠/١٤٢٩هـ إلا بعد رفع هذه الدعوى ، وأما عن طلبه إلزام المدعى عليها باتباع الإجراءات النظامية حيال نزع عقاره فإنه والحال هذه يعد امتناع المدعى عليها من اتباع الإجراءات النظامية حيال نزع العقار من القرارات السلبية التي استقر قضاء ديوان المظالم على أنها لا تتحصن بمضي المدد المنصوص عليها في المادة الثالثة من قواعد المرافعات والإجراءات أمام ديوان المظالم الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم ( ١٩٠ ) وتاريخ ١٦/١١/١٤٠٩هـ الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى قبول الدعوى شكلاً .

وأما عن موضوع الدعوى فالثابت من أوراق الدعوى أن المدعي يمتلك القطعة رقم ( ١٧١ ) بموجب الصك رقم ( ١٨٢٢ ) وتاريخ ٢٤/٤/١٤٠٤هـ بمساحة تبلغ ( ٤٢٠ م٢ ) وقد قامت المدعى عليها بنزع ملكية هذه الأرض لصالح شارع الأمير نايف دون أن يصدر قرار نظامي بنزعها وإنما تم ذلك بناء على توجيهات أمير منطقة مكة المكرمة ، كما تم تقديرها من قبل لجنة تقدير العقار بموجب محضرها رقم ( ٥٠ ) وتاريخ ٢٨/١٠/١٤٢٩هـ بسعر المتر ( ١١٠٠ ) ريال ، ومن المعلوم أن ما قامت به المدعى عليها من هذه الإجراءات يعد مخالفاً للنظام ولما جاء به نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم ( م/١٥ ) وتاريخ ١١/٣/١٤٢٤هـ حيث جاء في المادة الخامسة منه نصه : ( ١- يصدر قرار الموافقة بالبداية في إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة من الوزير المختص أو رئيس المصلحة الحكومية أو مجلس إدارة الجهاز ذي الشخصية المعنوية العامة أو من ينوبهم على أن يرفق بالقرار نسخة من مخطط المشروع المقترح نزع الملكية لأجل تنفيذه ، وتبلغ البلديات وكتاب العدل والجهات المختصة الأخرى بذلك ) وبمطالعة ما قامت به المدعى عليها يتضح مخالفتها لنص هذه المادة حيث لم يصدر قرار بالموافقة على النزع من الوزير المختص ولا من ينوبه ، كذلك ما قامت به المدعى عليها من تقدير التعويض بموجب المحضر رقم ( ٥٠ ) وتاريخ ٢٨/١٠/١٤٢٩هـ المعد من أعضاء لجنة تقدير العقار مخالف لنص المادة السابعة من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة حيث جاء فيها ما نصه : ( تؤلف الجهة صاحبة

*[Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page]*



المشروع لجنة لتقدير تعويض العقارات المقرر نزع ملكيتها أو المتضررة من المشروع على النحو الآتي : أولاً : خمسة مندوبين من الجهات الحكومية ، تسميهم جهاتهم وهم :-  
مندوب من الجهة صاحبة المشروع ٢- مندوب من وزارة العدل ٣- مندوب من وزارة الشؤون البلدية والقروية ٤- مندوب من وزارة الداخلية ٥ - مندوب من وزارة المالية والاقتصاد الوطني ثانياً : اثنان من أهل الخبرة في العقار ....).

حيث استبان أن المدعى عليها قد خالفت ما جاء في نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة فإن صنيعها عندئذ يكون فاقداً للمشروعية واجب الإلغاء ، وأما عن طلب المدعي إلزام المدعى عليها بأجرة المثل عن الفترة التي مضت دون أن يكون هناك قرار لنزع عقاره فإن الدائرة قد توجهت إلى إلزام المدعى عليها باتباع الإجراءات النظامية حيال نزع عقاره وفقاً لنظام نزع ملكية العقار للمنفعة العامة ، وقد جاء في هذا النظام ما يثبت له هذا الطلب في المادة ( ٣ / ١٧ ) مما يعني دخول هذا الطلب في الإجراءات النظامية لنزع عقاره ، الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى إلغاء قرار المدعى عليها رقم ( ٥٠ ) وتاريخ ١٤٢٩/١٠/٢٨هـ المتضمن تامين عقار المدعي وإلزامها باتباع الإجراءات النظامية حيال نزع عقاره وفق لنظام نزع ملكية العقار للمنفعة العامة .

**وبناءً على ذلك حكمت الدائرة :**

بإلغاء قرار أمانة محافظة جدة رقم ( ٥٠ ) وتاريخ ١٤٢٩/١٠/٢٨هـ المتضمن تامين عقار عازز بن حبيب الله المرشدي وإلزامها باتباع الإجراءات النظامية حيال نزع عقاره وفقاً لنظام نزع ملكية العقار للمنفعة العامة؛ لما هو موضح بالأسباب .

والله الموفق ، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى وآله وصحبه .

رئيس الدائرة

القاضي

القاضي

أمين السر

أحمد بن عبد الكريم العثمان

عبد السلام بن عبدالله المطرودي

محمد بن صالح الضويحي

جمعان بن أحمد الزهراني

التاريخ ١٤٢٩/١٠/٢٨هـ	محكمة الاستئناف الإدارية بجدة
بجنتها رقم ٢٨٢ وتاريخ ١٤٢٩/١٠/٢٨هـ	إدارة الدعوى والادعاءات
رئيس قسم تسليم الأحكام	تأيد شدة المحكمة جزاءات الدولة
الإسم :	واعتبرت النيابة واجباً
التوقيع :	الموافق
	الإسم :
	التوقيع :



## تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
١٤٣٠ ق لعام ٢/٦٧١٢	١٤٣٣/٢/١/د/٣٢٣	٢/٢٧٩ لعام ١٤٣٤ هـ	٢/٢٣٣ س لعام ١٤٣٤ هـ	١٤٣٤/٣/٢٣ هـ
الموضوعات				
<p>نزاع ملكية - تقدير عقار - تأخر صرف التعويض - وجوب الالتزام بصرف التعويض خلال سنتين من تاريخ قرار النزاع - إعادة التقدير.</p> <p>مطالبة المدعية إلزام الجهة المدعى عليها بإعادة التقدير لعقارها لمزور أكثر من سنتين على عدم صرف التعويض - أوجب النظام صرف التعويض عن العقار المنزوع ملكيته للمنفعة العامة خلال سنتين من تاريخ صدور قرار الموافقة بالبدا في إجراءات نزاع الملكية، فإذا تعذر ذلك أجاز لمن نزعت ملكيته طلب إعادة التقدير إلا إذا كان تأخير الصرف بسبب يعود له - صدر قرار نزاع عقار المدعية وقيمة التعويض عام ١٤١٥ هـ إلا أنها لم تستلمه حتى تاريخ النطق بالحكم - مؤدى ذلك: إلزام الجهة المدعى عليها بإعادة تقدير قيمة عقار المدعية طبقاً للسعر السائد العادل وقت وقوف اللجنة المختصة عليه.</p>				
الأنظمة واللوائح				
<p>المادتان (١)، (١٨) من نظام نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) ١١/٣/١٤٢٤ هـ .</p>				
حكم محكمة الاستئناف :				
<p>حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .</p>				

و/د



المحكمة الإدارية بجدة

الدائرة الإدارية الأولى/٥

الحكم رقم ٣٢٣/د/١/١١/٢٠١٤م في الدعوى الإدارية رقم ٢/٦٧١٢/ق لعام ١٤٣٠هـ  
المقامة من / إدارة الأوقاف والمساجد بمنطقة مكة المكرمة ، ضد / أمانة العاصمة المقدسة

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على نبينا محمد وآله وصحبه أجمعين، أما بعد:

ففي يوم الاثنين ٢٢/١١/١٤٣٣هـ انعقدت الدائرة الإدارية الأولى بالمحكمة الإدارية بجدة المكونة من:

القاضي /	محمد بن أحمد الصبان	رئيساً
القاضي /	خالد بن محمد آل مساعد	عضواً
القاضي /	محمد بن عبدالله الزهراني	عضواً
وبحضور /	محمد بن مشعل العتيبي	أميناً

لنظر في القضية المحالة إليها في: ٢٣/١٠/١٤٣٠هـ، والمعادة في ٢٨/٧/١٤٣٣هـ، المرفوعة من المدعي وكالة: تركي بن محمد غربي بموجب كتاب مدير عام أوقاف ومساجد مكة المكرمة رقم (٦/٤٤٠٣) في ١٠/١٠/١٤٣٠هـ، والحاضر فيها عن المدعى عليها ممثلها: ممدوح بن محمد ملا، بموجب كتاب أمين العاصمة المقدسة رقم (٣٢٢٠١٠٨٦٢/ب) في ١٦/٤/١٤٣٢هـ، وبعد الاطلاع على كافة الأوراق وسماع المرافعة، وبعد الدراسة والتأمل والمداولة، أصدرت بشأنها حكمها الآتي:

(المحكمة)

تتلخص واقعات هذه الدعوى بما يكفي لإصدار هذا الحكم أنه في: ٢٣/١٠/١٤٣٠هـ، تقدم المدعي وكالة للمحكمة الإدارية بجدة متظلماً من قرار المدعى عليها بشأن تقدير تعويض أرض موكله المملوكة له بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة رقم (١/٢٣/٣٨٣٢) في: ٥/٢/١٤٠٦هـ، والمنزوعة ملكيتها لصالح أمانة العاصمة المقدسة وهيئة التطوير العليا من أجل مشروع الطريق الدائري الأول حول الحرم، طالباً بالحكم بإلزام المدعى عليها إعادة تقدير قيمة عقار موكلته بما يتناسب مع الأسعار السائدة.

وبإحالة القضية للدائرة، حددت لنظرها جلسة يوم السبت ٢٥/٤/١٤٣١هـ وفيها أخرج وكيل المدعية الهيئة العليا لتطوير مكة المكرمة من الدعوى مكتفياً بتوجيهها نحو المدعى عليها، فأصدرت الدائرة الإدارية التاسعة حكمها رقم (٩/١/د/٢٣٢) لعام ١٤٣١هـ والقاضي: بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفة. وفي جلسة يوم السبت ٥/٧/١٤٣٣هـ أصدرت الدائرة السادسة بمحكمة الاستئناف الإدارية بالرياض حكمها رقم: (٦/٦٣٥ لعام ١٤٣٣هـ) والقاضي: بنقض الحكم.



وفي جلسة يوم الاثنين ١٦/١٠/١٤٣٣هـ وبعد فتح باب المرافعة في الدعوى وإطلاع الدائرة على حكم محكمة الاستئناف وما تضمنه من ملحوظات قدم وكيل المدعية مذكرة انتهى فيها إلى طلب الحكم بإلزام المدعى عليها إعادة تقدير العقار محل الدعوى وقرر اكتفائه بما قدمه من مذكرة في ذلك تسلم ممثل المدعى عليها نسخة منها.

وفي جلسة يوم الاثنين ١٥/١١/١٤٣٣هـ قدم وكيل المدعية مذكرة ومستندات وخطابات إلى المدعى عليها تعزز دعواه وتضمنت تحقق الصفة في المدعى عليها وطلب الحكم بإلزام المدعى عليها إعادة تقدير العقار المنزوع العائد ملكيته لإدارة الأوقاف والمساجد بمكة المكرمة تسلم ممثل المدعى نسخة منها طالباً أجلاً للرد.

وفي جلسة هذا اليوم قدم ممثل المدعى عليها مذكرة انتهى فيها إلى طلب الحكم بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفة، ذاكراً أن الهيئة العليا لتطوير مكة المكرمة هي من قامت بالنزع، ويعرض ذلك على وكيل المدعية ذكر بأن المدعى عليها هي من قامت بالنزع وأن الصفة متحققة فيها، وقرر كل منها اكتفائهما بما قدموه من مذكرات طالبين الفصل في الدعوى، فقررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة، ثم أصدرت حكمها هذا علناً مبنياً على التالي من:

#### (الأسباب)

بما أن وكيل المدعية يهدف من إقامة دعواه الطعن في قرار المدعى عليها بتقدير التعويض عن أرضه المنزوعة لصالح مشروع الطريق الدائري الأول حول الحرم، فإن هذه الدعوى بناءً على تكييفها النظامي الصحيح تعتبر من قبيل دعاوى إلغاء القرارات الإدارية النهائية، وتختص المحاكم الإدارية بنظرها وفقاً للمادة (١٣/ب) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) في: ١٩/٩/١٤٢٨هـ، التي نصت على اختصاصها بالفصل في: (ب - دعاوى إلغاء القرارات الإدارية النهائية التي يقدمها ذوو الشأن، متى كان مرجع الطعن عدم الاختصاص، أو وجود عيب في الشكل، أو عيب في السبب، أو مخالفة النظم واللوائح، أو الخطأ في تطبيقها أو تأويلها، أو إساءة استعمال السلطة...)، والمادة (٢٤) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) في: ١١/٣/١٤٢٤هـ، التي نصت على أنه: (يجوز لأصحاب الشأن التظلم أمام ديوان المظالم من جميع قرارات اللجان والأجهزة الإدارية التي تتخذ وفقاً لهذا النظام، خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغهم بالقرار).

وعن قبول الدعوى شكلاً؛ وبما أن وكيل المدعية يطلب الحكم بإلزام المدعى عليها إعادة التقدير لعقار موكلته لمرور أكثر من سنتين على عدم صرف التعويض له اعتباراً من تاريخ النزع، وعليه فإن حقيقة الدعوى وفقاً للتكييف النظامي الصحيح تعد من قبيل الطعن في القرارات الإدارية السلبية، إذ أن امتناع المدعى عليها عن إصدار قرار متعين عليها نظاماً اتخاذها يعد قراراً سلبياً، وبما أن من المقرر فقهاً والمستقر قضاءً أن القرار السلبى لا يتقيد الطعن فيه بميعاد معين، بل يظل الطعن فيه مفتوحاً ومستمراً مادام أن حالة الامتناع قائمة ومستمرة من قبل جهة الإدارة، فإن الدائرة تنتهي إلى قبول الدعوى شكلاً.







# المملكة العربية السعودية وزارة العدل

ملكية العقار للمنفعة العامة لقاء تعويض عادل...، وأبانت المادة (٤) على أن يكون الاستملاك: (مع دفع تعويض عادل...)، وعليه فإن ما حصل هو إخلال من قبل جهة الإدارة على حقوق مالك العقار، لما انطوى عليه فعلها من مساس بحرمة حقه في الملكية الفردية، ولما اعتور امتناعها من إصدار قرار بإعادة التقدير من عيب مخالفة النظم واللوائح، ما تنتهي معه الدائرة إلى إلغاء قرارها السلبي، وإلزامها بإعادة التقدير لعقاري المدعية، وما يتضمن ذلك من وجوب وقوف اللجنة مرة أخرى وتسعيها للمتر وفقاً للسعر السائد العادل وقت وقوفها.

(ولكل ما تقدم حكمت الدائرة)

إلزام المدعى عليها إعادة تقدير قيمة العقار المملوكة للمدعية بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة رقم (٣٨٣٢) في ١٤٠٦/٢/٥ هـ.

والله الموفق، والهادي إلى سواء السبيل، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم

(الدائرة الإدارية الأولى)

رئيس الدائرة / القاضي

محمد بن أحمد الصبان

القاضي

خالد بن محمد آل مساعد

القاضي

محمد بن عبدالله الزهراني

أمين السر

محمد بن مشعل العتيبي

م-ع

محكمة الاستئناف الإدارية بجدة	التاريخ ١٤٢١/٧/٢٥ هـ
إدارة الدعوات والأحكام	رقم بكتتها ٢٧٥ وتاريخ ١٤٢١/٧/٢٥ هـ
تأيد هذا الحكم من الدائرة ٢	وأصبح نهائياً واجب النفاذ
المؤلف: القاضي	رئيس قسم تسليم الأحكام
التوقيع: محمد بن عبد الله الزهراني	التوقيع: محمد بن أحمد الصبان





## تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
١٤٢٢/٢/ق لعام ١٤٢٧ هـ	١٤٣٢/٢/٢/٣٤٨ لعام ١٤٣٢ هـ	١٤٣٤/٢/٦ لعام ١٤٣٤ هـ	١٤٣٣/٢/س لعام ١٤٣٣ هـ	١٤٣٤/٦/٢٠ هـ
الموضوعات				
<p>نزاع ملكية - تقدير عقار - إجراءات النزاع - ميعاد رفع دعوى التعويض - إعادة المساحة المتبقية - أجره المثل - مراعاة الأسعار السائدة.</p> <p>مطالبة المدعين إلغاء محضر تقدير المساحة المنزوعة من عقارهم، والإلزام بإعادة المساحة المتبقية، ودفع أجره المثل عن استغلال العقار من تاريخ وضع اليد عليها حتى صدور الحكم - تقدير الجهة للتعويض المستحق للمدعين عام ١٤٢٣ هـ طبقاً للمبلغ المعتمد مسبقاً عام ١٣٩٤ هـ بالمخالفة لنظام نزاع الملكية الذي أوجب على لجنة التقدير أن تراعي الأسعار السائدة وقت نشر القرار - استيفاء الجهة لجزء من عقار المدعين مع عدم نزعه أو ردّه يعتبر غصباً ومخالفاً للشرع والنظام - مطالبة المدعين أجره المثل عن الجزء المتبقي من تاريخ وضع يد الجهة عليه عام ١٣٩٤ هـ غير مقبول شكلاً في الفترة قبل ١٤٢١/١١/٩ هـ ومقبول فيما بعد ذلك طبقاً لقواعد المرافعات والإجراءات أمام الديوان - للمدعين الأحقية بالتعويض بأجره المثل لحرماتهم من الانتفاع بأموالهم بغير حق - مؤدى ذلك: إلغاء قرار لجنة تقدير العقار، وإلزام الجهة المدعى عليها بإعادة المساحة المتبقية من عقارهم، وتعويضهم بأجره المثل عن الفترة من ١٤٢١/١١/٩ هـ وحتى صدور الحكم في ١٤٣٢/١٠/١٥ هـ.</p>				
الأنظمة واللوائح				
<p>المادة (١٦) من النظام الأساسي للحكم الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩٠) وتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧ هـ.</p> <p>المادة (٣) من نظام نزاع ملكية العقارات للمصلحة العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٥) وتاريخ ١٣٩٤/١١/١٦ هـ.</p> <p>المادة (٤) من قواعد المرافعات والإجراءات أمام ديوان المظالم الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (١٩٠) في ١٤٠٩/١١/١٦ هـ.</p>				
حكم محكمة الاستئناف :				
حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .				

و/د



المملكة العربية السعودية  
وزارة المظالم

حكم رقم ١٤٢٨/٢/٢/٣٤٨ هـ

في القضية رقم ١٤٢٢/٢/٢/٤٦٢٢ ق لعام ١٤٢٧ هـ

المقامة من / ورثة عمر بن صالح بقشان

ضد / أمانة محافظة جدة

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد -

فإنه في يوم الثلاثاء ١٤٣٢/١٠/١٥ هـ بمقر المحكمة الإدارية بجدة انعقدت الدائرة الثانية المشكلة من:

القاضي	د. هاشم بن علي الشهري	رئيساً
القاضي	فهد بن عطية الشاطري	عضواً
القاضي	عبدالله بن حمود التويجري	عضواً

ويحضور أحمد بن صالح الغامدي أميناً للسر وذلك للنظر في القضية المشار إليها أعلاه المحالة إلى الدائرة بتاريخ ١٤٢٦/١١/٩ هـ وقد حضر عن المدعين المدعي أصالة ووكالة سالم بن عمر بن صالح بقشان ووكيل المدعين تركي بن سعد بن غرمان الشهري، وعن المدعى عليها محمد بن صالح الحبشي ومحمد بن عبدالرحيم أحمد ومحمد بن سعيد الجابري ومهام قاضي ومسامي السلمي وعلي آل عايض المثبتة بياناتهم بملف الدعوى.

( الوقائع )

تتحصل وقائع هذه الدعوى بما يكفي لثبت فيها في أنه بتاريخ ١٤٢٦/١١/٩ هـ ورد إلى هذه المحكمة استدعاء ورثة عمر صالح بقشان المتضمن أن لمورثهم أرضاً بمحافظة جدة غرب شارع الأمير سلطان مملوكة بالصك رقم ٦٣٣ وتاريخ ١٣٩٤/٢/٢٥ هـ بمساحة ٢٥٢٠٠٠ م استولت عليها المدعى عليها لما يزيد على ثلاثين عاماً، وفي عام ١٤١٢ هـ أعادت جزءاً منها بلغت مساحته ٢٤٥٠٠٠ م وأصدرت عام ١٤٢٤ هـ خطابها إلى كتابة عدل جدة لإفراغ ٢٢١٠٠ م من أصل المساحة المتبقية البالغة ٢٧٠٠٠ م لمصلحة الأمانة بتعويض بلغ وفق الأسعار السائدة قبل ثلاثين عاماً ثلاثة عشر ألف ريال، وقد أبدى الورثة اعتراضهم عليه ولم يتسلموه. وخلص إلى طلب إلزام المدعى عليها بإعادة كامل المساحة

أبدي الورثة اعتراضهم عليه ولم يتسلموه. وخلص إلى طلب إلزام المدعى عليها بإعادة كامل المساحة



# المملكة العربية السعودية وزارة العدل

المتبقية البالغة ٢م٧٠٠٠ بعد رفعها من الطبيعة عن طريق خبرة، مع أجرة المثل عن كامل المساحة المملوكة بالصك، وأجرة المضخنة التي أقامتها المدعى عليها في الموقع، واحتياطاً إلزام المدعى عليها بالتعويض عن المساحة التي قررت عنها التعويض بالأسعار السائدة عام ١٤٢٤هـ التاريخ الذي اتخذت فيه قرارها بالنزع. وبعد إحالة الدعوى إلى الدائرة أكد وكيل المدعين على دعواهم مبيناً أن المدعى عليها وضعت يدها على أرض موكلية منذ عام ١٣٩٣هـ بغرض تنفيذ مجرى السيل وبعد تنفيذه في أرض الغير أعادت عام ١٤١٢هـ جزءاً من الأرض المملوكة لموكلية وأبقت الباقي البالغ مساحته ٢م٧٠٠٠ لإتمام المشروع الذي توقف ولم يعد النزاع ذا جدوى، وقد كان المدعون طوال الفترة التالية لعام ١٤١٠هـ دائمي المراجعة شفافة للأمانة لإعادة المتبقي حتى فاجأتهم عام ١٤٢٤هـ بقرارها الصادر بتعويضهم عن مساحة ٢م٢١٠٠ بسعر ستة ريالات للمتر. وفي ذات الجلسة قرر ممثل المدعى عليها أن الجزء المنزوع من العقار البالغة مساحته ٢م٢١٣٩,٥٠ لا زال مشغولاً بمحطة ضخ مياه السيول من المجرى إلى خارج البنيان سواء إلى مياه البحر أو محطات الضخ الأخرى في جنوب جدة ولم تنتف حاجة الإدارة له، وقدم مذكرة طلب فيها عدم قبول الدعوى شكلاً لمضي خمس سنوات على نشوء الحق المدعى به. وبجلسة ١٤٢٧/٣/٢٤هـ قدم وكيل المدعين مذكرة أوضح فيها أنه لم يصدر من المدعى عليها نزع عقار موكلية أي إجراء سوى خطابها رقم ٧٧٠٥ وتاريخ ١٤٢٤/١٠/٢٣هـ وقد اعترضوا عليه في تواريخ متفاوتة نظراً لمخالفته نظام نزع ملكية العقار للمنفعة العامة الأمر الذي يصبح معه باطلاً ولا يتحصن ويكون الاستحقاق المقرر لموكلية أخذاً بنص المادة ١٨ من نظام نزع ملكية العقار للمنفعة العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٥ وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ التي توجب الصرف خلال سنتين من تاريخ النزاع، وجواز طلب إعادة التقدير لمن نزعت ملكية أرضه ولم يستلم التعويض خلال تلك المدة، مضيفاً أن السعر السائد في الوقت الراهن تجاوز ثلاثة آلاف ريال للمتر المربع، كما أنه لا صحة لبقاء حاجة الإدارة للمرفق فلم يعد به سوى معدات لا فائدة منها، كما أن دعوى المدعى عليها أن المتبقي من الصك هو ما تم التعويض عنه غير صحيحة، وطلب ندب خبره لتطبيق الصك وتحديد المساحة المتبقية للتعويض عنها أو تسليمها مع أجرة المثل. وبجلسة ١٤٢٧/٥/١٤هـ قدم ممثل المدعى عليها مذكرة أكد فيها على أنه لم يتبق من مساحة الصك شيء بيد الأمانة بعد اعتماد التعويض عن الجزء



## المملكة العربية السعودية ديوان النظام

المنزوع المثبت نزعه في كشف نزاع ملكية العقار الصادر عن المدعى عليها الذي يظهر اسم المدعين بجانب اسم المالك السابق للعقار مما يدل على أن شراء المدعين للعقار تم بعد النزاع الذي تم الاعتماد له برقم ٢٤٠/د تاريخ ١٣٩٤/٩/٥ هـ وخلص إلى طلب عدم قبول الدعوى لرفعها بعد الميعاد النظامي. ويجلس ١٤٢٧/٥/٣ هـ قدم وكيل المدعين مذكرة أكد فيها على أن عدم اتخاذ المدعى عليها لإجراءات تتفق ونظام نزاع ملكية العقار للمنفعة العامة لا يمنع المدعين من المطالبة بتطبيق النظام سواء على الجزء المنزوع البالغة مساحته ٢٢١٣٩,٥٠ م أو الجزء المتبقي بيد الأمانة حتى تاريخه البالغة مساحته سبعة آلاف متر مربع مؤكداً على طلباته في الدعوى مضيفاً في مذكرته المقدمة بجلسة ١٤٢٧/٨/٢ هـ أن المتبقي من مساحة صك موكله بعد أن أعادت الأمانة ٢٤٥٧٥٧,٧٠ م تبلغ ٢٣٠٤,٣ م وقد اتخذت المدعى عليها إجراءات نزاع لمساحة ٢٢١٣٩,٥٠ م منها ليتبقى ما يقارب أربعة آلاف متر مربع ويؤكد على طلب إعادتها مع أجره المثل لها والتعويض عن الجزء المنزوع بالأسعار السائدة عام ١٤٢٤ هـ، مبيناً أنه لم يصدر من المدعى عليها في شأن عقارهم سوى محضر تقدير قيمة دون قرار النزاع، وقد أعادت لموكله وفق محضر منها في عام ١٤١٢ هـ أجزاء من عقارهم كانت قد سبق أن وضعت يدها عليها مع الأجزاء المعادة في عام ١٤١٢ هـ وقدم صورة مخطط لموقع الصك تظهر المواقع من ١-٤ الأجزاء التي أعيدت عام ١٤١٢ هـ. ويجلس ١٤٢٧/١١/٤ هـ قدم ممثل المدعى عليها صورة خطاب الأمانة الموجه إلى كتابة عدل جدة الأولى رقم ١٨٩٠/٢/ع وتاريخ ١٤١٢/٣/١٦ هـ المتضمن حصر أبعاد الصك والأجزاء المفرغة منه واختزال الأمانة لمساحة ٢٦٢٧٤,٣٠ م لصالح التنظيم تحتسب من ضمن النسبة المثوية. ويجلس ١٤٢٨/١/١٧ هـ قدم المدعي وكالة مذكرة أوضح فيها طلباته الختامية في الدعوى المتمثلة في طلب إعادة تقدير التعويض عن مساحة ٢٢١٣٩,٥٠ م مع أجره المثل حتى تاريخ الحكم في الدعوى مع التعويض عن المساحة المتبقية البالغة ١٦٤,٨ م وأجره المثل لها حتى تاريخ الحكم، مبيناً أنه تم تكليف مكتب رؤيا الهندسي لإعداد تقرير عن المواقع التي تم نزاعها من مشمول الصك وأظهر في خطابه المؤرخ ١٤٢٨/١/١٢ هـ أن موقع الصك يشتمل على عدة شوارع بالإضافة إلى مجرى السيل ومبان قائمة وجميع الخدمات في الموقع مستقطعة من الصك وقد بلغ إجمالي المساحات المقتطعة للتنظيم ٢٦٢٧٤,٣٠ م. وفي

جعله  
ش





## المملكة العربية السعودية وزارة النظام

ذات الجلسة عقب ممثل المدعى عليها بأن مشمول صك المدعين أفرغ بالكامل بموجب الإفراغات المثبتة به في صورة قطع محددة الأطوال وما استقطع عن الخدمات كان أقل من النسبة المقررة نظاماً حيث بلغ ما تم استقطاعه ٧٪ من مشمول الصك وبالتالي لم يتبقى للمدعين أي مساحة أما الجزء السابق تقديره فقد تم نزعها في عام ١٣٩٤ هـ وتقدير التعويض عنه بالأسعار السائدة آنذاك، ثم تجديد الشيك للمدعين مما يتعين عدم قبول طلبهم عنه شكلاً. وفي جلسة ١٤٢٨/٦/٤ هـ قدم ممثل المدعى عليها صورة من الصك رقم ٤٣٣٥ وتاريخ ١٤١٢/٤/٣ هـ المفرغ من الصك رقم ٦٣٣ وتاريخ ١٣٩٤/٢/٢٥ هـ، ثم نبهته الدائرة إلى عدم اعتبارها بخطاب الأمانة الموجه إلى كتابة عدل جدة الأولى رقم ٢/١٨٩٠ ع/٢ وتاريخ ١٤١٢/٣/١٦ هـ المتضمن حصر أبعاد الصك والأجزاء المفرغة منه، واختزال الأمانة لمساحة ٢٦٢٧٤,٣٠ م لصالح التنظيم تحتسب من ضمن النسبة المثوية؛ حيث إنه بحساب الأمتار المفرغة من الصك ثم المختزلة منه لصالح التنظيم تجد الدائرة أن تلك المساحات قد استوفت المتبقي من الصك رقم ٦٣٣ وتاريخ ١٣٩٤/٢/٢٥ هـ ولم يتبق مساحة للنزع. وفي جلسة ١٤٢٨/١٠/٩ هـ قدم ممثل المدعى عليها صورة لمخطط مشمول الصك رقم ٦٣٣ وتاريخ ١٣٩٤/٢/٢٥ هـ لإثبات الأجزاء المفرغة من الصك، وقدم صورة من خطاب إدارة الممتلكات المؤرخ ١٤٢٩/١٢/٢٩ هـ. وفي جلسة ١٤٢٩/٨/١٠ هـ قدم ممثل المدعى عليها صورة خطاب وكيل الأمين للشؤون الفنية رقم ١٤٧٤٣ وتاريخ ١٤١١/١١/٢٢ هـ وكذا صورة خطاب الأمين الموجه إلى رئيس كتابة عدل جدة الأولى رقم ١٧٩٠ في ١٤١٢/٣/١٦ هـ، مضيفاً أنه يبحث ودراسة الصكوك تبين أن المدعي أفرغ كامل مساحة الصك ولم يتبق منها إلا ما نزعته الأمانة وهو مساحة ٢٢١٣٩,٥ م، فعقب وكيل المدعي بأنه يتمسك بكامل طلباته السابقة. وفي جلسة ١٤٣١/٢/١ هـ قررت الدائرة ندب خبرة للوقوف على أرض المدعين المملوكة بالصك رقم ٦٣٣ وتاريخ ١٣٩٤/٢/٢٥ هـ وعمل كروكي من الموقع على الطبيعة لكامل المساحات المفرغة من الصك والأجزاء الداخلة في التنظيم بسبب تلك الإفراغات، والمساحة المنزوعة لصالح مشروع مجرى السيل بموجب محضر التقدير رقم ٣٥ وتاريخ ١٤٢٣/٣/٢٩ هـ، ثم الإفادة عن حقيقة وجود مساحة متبقية من محدود الصك مع بيان مقدارها إن وجدت. وفي جلسة ١٤٣٢/٤/٧ هـ اطلعت الدائرة على تقرير مكتب ربيع مجلد للاستشارات الهندسية الخبير المندوب في هذه الدعوى، والذي

جلسة

ج





# المملكة العربية السعودية وزارة النظام

جاء فيه أن المساحة المتبقية من مشمول الصك رقم ٦٣٣ وتاريخ ١٣٩٤/٢/٢٥ هـ بعد الإفراغات الحاصلة عليه هي ٢٦٠٧٤,٣٠ م بينما الجزء المنزوع حسب صحيفة النزاع ٢٢١٣٩ م مما يعني أن المتبقي من الصك مما لم ينزع ولم يُقرغ ٢٣٩٣٥,٣٠ م ، ثم سلمت المدعى عليها نسخة من التقرير. وفي جلسة ١٤٣٢/٤/٢٨ هـ سألت الدائرة الأطراف عن رأيهم في تقرير الخبير فقرر وكيل المدعين عدم اعتراضه، بينما لم يُبد ممثل المدعى عليها رأياً فيه وطلب أجلاً لذلك. وفي جلسة ١٤٣٢/٥/١٩ هـ وجلسة ١٤٣٢/٦/١٨ هـ لم يحضر ممثل المدعى عليها لإبداء رأيها في التقرير. وفي جلسة ١٤٣٢/٧/٩ هـ طلبت الدائرة من ممثل المدعى عليها رأي الجهة في التقرير فقرر بأن الجهة لا توافق على التقرير وطلب أجلاً لتفصيل اعتراضها. وفي جلسة ١٤٣٢/٨/٨ هـ لم يحضر ممثل المدعى عليها. وفي جلسة ١٤٣٢/٩/١٣ هـ وجلسة ١٤٣٢/٩/٢١ هـ لم تقدم المدعى عليها ما طلب منها في الجلسات السابقة. وفي جلسة هذا اليوم لم يحضر ممثل المدعى عليها، بينما حصر المدعي أصوله ووكالة دعواه في طلب إلغاء محضر التقدير الصادر عام ١٤٢٣ هـ على المساحة المنزوعة وقدرها ٢٢١٣٩ م، وإلزام الأمانة بإعادة المساحة المتبقية وفق ما قرره الخبير، وإلزامها بدفع أجرة المثل عن استغلالها من تاريخ وضع اليد عليها حتى صدور حكم الدائرة، ثم أصدرت الدائرة حكمها مؤمناً على ما يلي من:

## ( الأسباب )

لما كان المدعون حصروا دعواهم في طلب إلغاء محضر التقدير الصادر عام ١٤٢٣ هـ على المساحة المنزوعة وقدرها ٢٢١٣٩ م، وإلزام الأمانة بإعادة المساحة المتبقية وفق ما قرره الخبير، وإلزامها بدفع أجرة المثل عن استغلالها من تاريخ وضع اليد عليها حتى صدور حكم الدائرة، فإن هذه الدعوى -بطلباتها- تدخل في مشمول الولاية القضائية للمحاكم الإدارية طبقاً للفقرتين (ب) و (ج) من المادة ١٣ من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٨٧ وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩ هـ، باعتبار الطلبين الأول والثاني طعناً في قرار إداري ويتكيف الطلب الثالث طلب تعويض، كما تدخل في الاختصاص المكاني للدائرة طبقاً لقرار رئيس ديوان المظالم رقم (٦٧) لعام ١٤٣٢ هـ.

وحيث استوفى الطلبان الأول والثاني كامل شروطهما الشكلية فهما مقبولان شكلاً. أما عن الطلب الأول؛ فإنه بمطالبة محضر التقدير رقم ٣٥ وتاريخ ١٤٢٣/٣/٢٩ هـ الذي قدرت فيه اللجنة التعويض المستحق للمدعين، وبمطالبة البيان المقدم من المدعى عليها الموضح فيه الاعتمادات القديمة وإدراجها ضمن ميزانية السنة المالية ١٤٢٣-١٤٢٤ هـ ومن ضمنها اعتماد تعويض مورث المدعين يتبين أن اللجنة قدرت سعر

جاء فيه أن المساحة المتبقية من مشمول الصك رقم ٦٣٣ وتاريخ ١٣٩٤/٢/٢٥ هـ بعد الإفراغات الحاصلة عليه هي ٢٦٠٧٤,٣٠ م بينما الجزء المنزوع حسب صحيفة النزاع ٢٢١٣٩ م مما يعني أن المتبقي من الصك مما لم ينزع ولم يُقرغ ٢٣٩٣٥,٣٠ م ، ثم سلمت المدعى عليها نسخة من التقرير. وفي جلسة ١٤٣٢/٤/٢٨ هـ سألت الدائرة الأطراف عن رأيهم في تقرير الخبير فقرر وكيل المدعين عدم اعتراضه، بينما لم يُبد ممثل المدعى عليها رأياً فيه وطلب أجلاً لذلك. وفي جلسة ١٤٣٢/٥/١٩ هـ وجلسة ١٤٣٢/٦/١٨ هـ لم يحضر ممثل المدعى عليها لإبداء رأيها في التقرير. وفي جلسة ١٤٣٢/٧/٩ هـ طلبت الدائرة من ممثل المدعى عليها رأي الجهة في التقرير فقرر بأن الجهة لا توافق على التقرير وطلب أجلاً لتفصيل اعتراضها. وفي جلسة ١٤٣٢/٨/٨ هـ لم يحضر ممثل المدعى عليها. وفي جلسة ١٤٣٢/٩/١٣ هـ وجلسة ١٤٣٢/٩/٢١ هـ لم تقدم المدعى عليها ما طلب منها في الجلسات السابقة. وفي جلسة هذا اليوم لم يحضر ممثل المدعى عليها، بينما حصر المدعي أصوله ووكالة دعواه في طلب إلغاء محضر التقدير الصادر عام ١٤٢٣ هـ على المساحة المنزوعة وقدرها ٢٢١٣٩ م، وإلزام الأمانة بإعادة المساحة المتبقية وفق ما قرره الخبير، وإلزامها بدفع أجرة المثل عن استغلالها من تاريخ وضع اليد عليها حتى صدور حكم الدائرة، ثم أصدرت الدائرة حكمها مؤمناً على ما يلي من:



# المملكة العربية السعودية ديوان المظالم

التعويض بناءً على الاعتماد المسبق وهو ما يفهم من صيغة المحضر، ولم يكن رأيها في التقدير مستقلاً بل مبنياً على الاعتماد، فلم يكن عملها سوى إضفاء صبغة نظامية على التقدير؛ وهو ما خلق تطابقاً تاماً بين الاعتماد المسبق وتقدير اللجنة، وإنما كانت الغاية من إنشاء لجان التقدير وتشكيلها من عدة جهات حكومية مع مشاركة ذوي الخبرة، المقصود من هذا كله أن تكون مستقلة برأيها لا تحايي طرفاً دون آخر، وليست مجرد إضفاء صبغة نظامية على القرارات المعيبة. بل إن المدعى عليها لم تقصص عن نيتها في النزاع إلا في عام ١٤١٢ هـ بعد أن أعادت كامل الأرض للمدعين إلا الجزء الذي عزمت على نزعه، وكانت قبل ذلك مستولية عليه، بينما كان التقدير مبنياً على أن المدعية قد نزعت أرض المدعين في عام ١٣٩٤ هـ مما يجعل التقدير قد انطوى على مخالفة النظام حيث إن نظام نزاع ملكية للمصلحة العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٦٥ وتاريخ ١٣٩٤/١١/١٦ هـ أشار في المادة الثالثة إلى أن تراعي اللجنة في تقديرها سعر العقار الاسعار السائدة في المنطقة عند نشر القرار، بينما لم تراع اللجنة ذلك وإنما راعت وقت استيلاء المدعى عليها على الأرض عام ١٣٩٤ هـ مما يجعل القرار قد انطوى على مخالفة لنص النظام فيكون حقيقاً بالإلغاء. وأما الطلب الثاني فطلب إعادة الجزء المتبقي من الأرض - فإنه بالنظر إلى القواعد العامة للشريعة الإسلامية التي نصت على حرمة الملكية الخاصة، كما يدل عليه قول الله تعالى: ((يا أيها الذين آمنوا لا تأكلوا أموالكم بينكم بالباطل إلا أن تكون تجارة عن راضٍ منكم)) وقول النبي صلى الله عليه وسلم: ((لا يحل مال امرئ مسلم إلا بطيب نفس منه)) وقوله صلى الله عليه وسلم: ((كل المسلم على المسلم حرام دمه وماله وعرضه)) ولما جاءت به الشريعة من الأمر برفع الضرر لقوله عليه الصلاة والسلام: "لا ضرر ولا ضرار" والقاعدة الشرعية الكبرى "الضرر يزال"، وحيث نصت المادة السادسة عشر من النظام الأساسي للحكم الصادر بالأمر الملكي رقم م/٩٠ وتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧ هـ على كفالة الدولة للملكية الخاصة ولا ينزع ملكه إلا لمصلحة عامة، وحيث ثبت للدائرة أنه تبقى تحت يد المدعى عليها من مشمول الصك رقم ٦٣٣ وتاريخ ١٣٩٤/٢/٢٥ هـ مساحة ٢٣٩٣٥.٣ م - وفق تقرير الخبير الوارد للدائرة بتاريخ ١٤٣٢/٣/٦ هـ - لم يتم نزاعها ولم تُبدِ المدعى عليها حاجة لذلك ولم تسلمها للمدعين، وبالتالي فإن وضع يدها عليه بهذه الصورة يعد ضرباً من أضرب الغصب الذي حرّمته الشريعة ومنعت منه، وتأسيساً على ذلك فإن المدعين محقون في مطالبتهم بإعادة ما تبقى من أرضهم، لأنهم يطلبون بذلك تمكينهم من ملكهم الذي لا ينافيهم فيه أحد، فيكون الواجب عليها - والحالة هذه - إعادة ما تبقى من مشمول الصك المذكور إلى المدعين. ولا يؤثر فيما انتهت إليه الدائرة اعتراض المدعى عليها على تقرير الخبير؛ إذ هو اعتراض مرسل لم تقدم ما يعضده مع إمهال الدائرة لها ستة أشهر.

وأما عن طلب المدعين التعويض بأجرة المثل عن المتبقي من الصك تحت يد المدعى عليها منذ وضعت يدها عليها عام ١٣٩٤ هـ، فلما كان المدعون تقدموا بالدعوى بتاريخ ١٤٢٦/١١/٩ هـ ولما كانت المادة الرابعة من قواعد المرافعات والإجراءات أمام ديوان المظالم نصت على عدم سماع دعاوى التعويض بعد مضي خمس سنوات من نشوء الحق المدعى به، فإن طلب التعويض غير مقبول شكلاً في الفترة قبل



# المملكة العربية السعودية ديوان النظام

١٤٢١/١١/٩ هـ، ومقبول شكلاً فيما بعد ذلك. وأما عن موضوع الطلب؛ فإن وضع المدعى عليها يدها على الأرض - بعد ثبوت عدم أحقيتها في ذلك - يعد تعدياً على ملك المدعين ومنعاً لهم من الانتفاع بأموالهم بغير حق وإضراراً بيناً بالمدعين، وقد جاءت الشريعة والنظام - كما سلف - بحفظ أموال الناس ورفع الضرر عنهم، مما تنتهي معه الدائرة إلى إلزام المدعى عليها بتعويض المدعين بأجرة المثل عن الفترة من ١٤٢١/١١/٩ هـ إلى ١٤٣٢/١٠/١٥ هـ.

(ولكل ما تقدم)

حكمت الدائرة: أولاً: إلغاء قرار لجنة تقدير العقار رقم ٣٥ وتاريخ ١٤٢٣/٣/٢٩ هـ. ثانياً: إلزام أمانة محافظة جدة بأن تعيد لورثة عمر بن صالح بقشان المساحة المتبقية من أرضهم المملوكة بالصك رقم ٦٣٣ وتاريخ ١٣٩٤/٢/٢٥ هـ وقدرها ٢٣٩٣٥,٣ م. ثالثاً: إلزام أمانة محافظة جدة باتخاذ الإجراءات النظامية اللازمة حيال تعويض المدعين عن أجرة المثل للمساحة المتبقية وقدرها ٢٣٩٣٥,٣ م عن المدة من ١٤٢١/١١/٩ هـ حتى ١٤٣٢/١٠/١٥ هـ. والله الموفق،، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم،،

القاضي / رئيس الدائرة

د. هاشم بن علي الشهري

القاضي

فهد بن عطية الشاطري

القاضي

عبدالله بن حمود التويجري

أمين سر الدائرة

أحمد بن صالح الغامدي

حكم نهائي واجيب التنفيذ

إدارة المداوى والأحكام

رئيس قسم تسليم الأحكام

الموظف المختص

حرف في ١٤٢٣/١١/٩ هـ



تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
١٠٩٢/١٠/ق لعام ١٤٣٤ هـ	٢/١/د/٢٠١ لعام ١٤٣٤ هـ	٢/١١٤١ لعام ١٤٣٤ هـ	٢/٣٣٦٠/س لعام ١٤٣٤ هـ	١٠/٢٩/١٤٣٤ هـ
الموضوعات				
نزع ملكية - تقدير عقار - الاستعانة بجهة الخبرة - مراعاة الأسعار السائدة.				
مطالبة المدعي إلغاء محضر تقدير اللجنة المتضمن تقدير عقاره الذي تم نزعه - قدرت اللجنة سعر المتر المربع بمبلغ (٧٠,٠٠٠) ريال، في حين قدرته جهة الخبرة بمبلغ (١٥٠,٠٠٠) ريال للمتر المربع - وجود اختلاف واسع بين تقدير اللجنة والخبير - مخالفة اللجنة لمنصوص قول النبي صلى الله عليه وسلم: (لا ضرر ولا ضرار)، والقاعدة الشرعية (الضرر يزال)، ومنصوص الأنظمة بأن يكون التقدير عادلاً يوجب إلغاء قرارها - مؤدى ذلك: إلغاء محضر تقدير اللجنة.				
الأنظمة واللوائح				
- المادة (١٨) من النظام الأساسي للحكم الصادر بالأمر الملكي رقم (٩٠/أ) وتاريخ ٢٧/٨/١٤١٢ هـ . - المادتان (١)، (٤) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م / ١٥) وتاريخ ١١/٣/١٤٢٤ هـ .				
حكم محكمة الاستئناف :				
حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .				

و/د



المملكة العربية السعودية  
ديوان القضاء  
(٠٨٣)

المحكمة الإدارية بمكة المكرمة

الحكم رقم ٢٠١/د/٢٠١ لعام ١٤٣٤هـ

في القضية رقم ١٠٩٢/١٠/ق لعام ١٤٣٤هـ

المقامة من / وقف صالح العيسوي اليافعي

ضد / لجنة تطوير الساحات الشمالية

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، أما بعد: ففي يوم الاثنين الموافق: ١٤٣٤/٨/١هـ، انعقدت الدائرة الإدارية الثانية بمقر المحكمة الإدارية بمكة المكرمة، والمشكلة من:

القاضي /	هاني بن حمدان الرفاعي	رئيساً
القاضي /	محمد بن عبدالرحمن العجلان	عضواً
القاضي /	بدر بن سالم المجنونسي	عضواً
وبحضور /	بدر بن رزيان السفيناني	أميناً

وذلك للفصل في القضية المحالة إليها بتاريخ: ١٤٣٤/٢/٣هـ، والتي حضر فيها المدعي وكالة / سعود بن عبدالعزيز حريري كما حضر ممثلاً عن المدعى عليها / أشرف عبدالغني الغامدي المثبته ببياناتهم وصفة كل منهم بضبط القضية. وبعد الإطلاع على الأوراق وسماع المرافعة والمداولة أصدرت الدائرة الحكم التالي:

#### المحكمة

تلخص واقعات هذه الدعوى، حسبما يبين من أورتها، أن المدعي وكالة تقدم بصحيفة دعوى إلى المحكمة الإدارية بمكة المكرمة بتاريخ: ١٤٣٤/٢/٢هـ، طالباً الحكم بإلغاء محضر تقدير العقار محل الدعوى- المنزوع لصالح المدعى عليها، والمملوك بموجب النك رقم (٩٨/١٨٢/١٨٠) وتاريخ: ١٣٩٩/١١/٢٨هـ، الصادر من كتابة العدل بمكة المكرمة، وذلك لما بني عليه من بطلان في التثمين،





المملكة العربية السعودية  
وزارة العدل  
(٠٨٣)

المحكمة الإدارية بمكة المكرمة

حيث قدر المتر المربع للأرض بـ (٧٠.٠٠٠) ريال، ويستحق أعلى من ذلك التقدير، فقيدت قضية  
بالرقم الوارد في صدر الحكم، ثم أحيلت للدائرة، فحددت لنظرها جلسة بتاريخ: ١٤٣٤/٤/٨ هـ، وفيها  
اعتذر ممثل المدعى عليها عن تقديم الرد ووعده بتقديمه في الجلسة القادمة، ثم أكد المدعي على طلبه  
إلغاء محضر تقدير العقار لما حواه من بخرس وغبن، وفي جلسة ١٤٣٤/٤/٢٩ هـ اعتذر ممثل المدعى عليها  
عن تقديم الرد ووعده بتقديمه في الجلسة القادمة، ثم أصدرت الدائرة قرارها رقم ٢/١/د/٧٦ لعام  
١٤٣٤ هـ والمتضمن ندب رئيس طائفة دلالي العقار بمكة المكرمة خبيراً في الدعوى لتقدير قيمة المتر  
المربع لعقار المدعي ولت وقف لجنة التقدير وصدر قرارها بذلك، بعد ذلك قدم ممثل المدعى عليها  
مذكرة دفع فيها بسلامة الإجراءات المتبعة حيال تقدير العقار حيث تم بموجب أحكام النظام، وبناءً على  
قرار من لجنة نظامية مشككة لهذا الغرض، حيث قدرت التعويض للمتر المربع بـ (٧٠.٠٠٠) ريال، وهو  
تعويض عادل، علماً أن المجاورين له تم تعويضهم بسعر مساوي أو أقل، خاتماً مذكرته بطلب رفض  
الدعوى، وبعد أن ورد للدائرة تقرير الخبير والذي انتهى فيه إلى أن سعر المتر المربع للأرض يقدر  
بـ (١٥٠.٠٠٠) ريال، كما اطلعت الدائرة طرفي الدعوى على تقرير الخبير، فطلب ممثل المدعى عليها  
الأجل لتقديم الرد، ثم قدم ممثل المدعى عليها مذكرة تضمنت طعنه على تقرير جهة الخبرة، وتأكيداً على  
سلامة الإجراءات المتبعة حيال تقدير عقار المدعي حيث تم بموجب أحكام النظام خاتماً مذكرته بطلب  
رفض الدعوى، وبجلسة هذا اليوم قرر طرفي الدعوى الاكتفاء بما سبق تقديمه طالعين الفصل في الدعوى،  
فقررت الدائرة رفع الجلسة للمدولة، وصدر هذا الحكم

#### الأسباب

حيث إن المدعي يهدف من إثارة دعواه الحكم بإلغاء محضر تقدير العقار المملوك بموجب الصك رقم  
(٩٨/١٨٢/١٨٠) وتاريخ: ١٣١١/١١/٢٨ هـ، الصادر من كتابة العدل بمكة المكرمة. و من ثم فإن  
الدعوى و الحالة هذه بناء على تكييفها النظامي الصحيح تعتبر من قبيل دعاوى إلغاء القرارات الإدارية  
النهائية وتختص المحاكم الإدارية ولائياً بنظرها وفقاً للمادة (١٣/ب) من نظام ديوان المظالم الصادر





المملكة العربية السعودية  
ديوان المظالم  
(٠٨٣)

المحكمة الإدارية بمكة المكرمة

بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ: ١٤٢٨/٩/١٩هـ، والتي نصت على أن المحاكم الإدارية تختص بالفصل في الآتي: (١) دعاوى إلغاء القرارات الإدارية النهائية التي يقدمها ذوو الشأن، متى كان مرجع الطعن عدم الاختصاص، أو وجود عيب في الشكل، أو عيب في السبب، أو مخالفة النظم واللوائح، أو الخطأ في تطبيقها أو تأويلها، أو إساءة استعمال السلطة... ووفقاً للمادة (٢٤) من نظام نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ: ١٤٢٤/٣/١١هـ، التي نصت على أنه: (يجوز لأصحاب الشأن التظلم أمام ديوان المظالم من جميع قرارات اللجان والجهات الإدارية التي تتخذ وفقاً لهذا النظام، خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغهم بالقرار)، وتختص هذه المحكمة مكانياً، وفقاً لأحكام المادة الأولى من قواعد المرافعات والإجراءات أمام ديوان المظالم الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (١٩٠) في ١٤٠٩/١١/١٦هـ، وطبقاً لقرار رئيس ديوان المظالم رئيس مجلس القضاء الإداري رقم (١٢٨) وتاريخ: ١٤٣٢/٧/١٠هـ، وتختص الدائرة نوعياً استناداً لقرارات رئيس ديوان المظالم المنظمة للاختصاص النوعي بين الدوائر.

ومن قبول الدعوى شكلاً: وبما أن النظر في هذه الدعوى مشروط بالمطالبة خلال ستين يوماً من تاريخ تبلغ المدعي، وبخصوص هذه القضية فإن الثابت وفقاً لأوراق الدعوى أن المدعي قد تبلغ بالتقدير بتاريخ: ١٤٣٤/١/١٧هـ، وتقدم بدعواه هذه بتاريخ: ١٤٣٤/٢/٢هـ، ما تعد معه الدعوى مقبولة شكلاً.

أما عن الموضوع: فالثابت أنه تم نزاع العقار محل الدعوى - لصالح المدعي عليها، ورفع هذه الدعوى متظلاً من السعر الذي قدر به من قبل لجنة التقدير، طالباً إلغاء محضر التقدير، وبما أن رقابة القضاء لأعمال الإدارة نازعة الملكية للمصلحة العامة تشكل أهم الضمانات الحقيقية المفروضة نظاماً لحماية للملاك الخاصين منزوعي الملكية ضد أية انتهاكات أو انحرفات لحقوقهم، وبما أنه قد تقرر في الفقه أن: (الاضطرار لا يبطل حق الغير)، وأن: (الإذن وإن أسقط الحرمة، فلا يسقط الضمان)، وهذا ما أكدت عليه الشريعة في غير ما نص، ومن ذلك قول الله تعالى: (وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِإِثْمٍ)، وقول الرسول صلى الله عليه وسلم: (من اقتطع شبراً من الأرض ظلماً طوقه الله يوم القيامة إياه من سبع أرضين) متفق عليه، من أجل ذلك فقد انتهى مجمع الفقه الإسلامي بجلده إلى قراره رقم (٢٩) (٤/٤) وتاريخ: ١٨-



المملكة العربية السعودية  
وزارة العدل  
(٨٣)

المحكمة الإدارية بمكة المكرمة

١٤٠٨/٦/٢٣ هـ، المتضمن أنه: (في ضوء ما هو مسلم به في أصول الشريعة من احترام الملكية الفردية الخاصة حتى أصبح من قواعد الأحكام المعلومة من الدين بالضرورة وأن حفظ المال أحد الضروريات الخمس التي عرف من مقاصد الشريعة رعايتها وتواردت النصوص الشرعية من الكتاب والسنة على صونها مع استحضار ما ثبت بدلالة السنة النبوية وعمل الصحابة رضي الله عنهم فمن بعدهم من نزاع ملكية العقار للمصلحة العامة تطبيقاً لقواعد الشريعة العامة في رعاية المصالح وتنزيل الحاجة العامة منزلة الضرورة وتحمل الضرر الخاص لتفادي الضرر العام، لذا قرر ما يلي:

- أولاً: يجب رعاية الملكية الفردية وصيانتها من أي اعتداء عليها، ولا يجوز تضيق نطاقها أو الحد منها، والمالك مسلط على ملكه، وله في حدود المشروع التصرف فيه بجميع الوجوه والانتفاعات الشرعية.
- ثانياً: لا يجوز نزاع ملكية العقارات للمصلحة العامة إلا بمراعاة الضوابط والشروط الشرعية التالية:
١. أن يكون نزاع الملكية مقابل تعويض فوري وعادل يقدره أهل الخبرة بما لا يقل عن ثمن المثل.
٢. أن يكون نازعه ولي الأمر أو نائبه في ذلك المجال.
٣. أن يكون النزاع للمصلحة العامة التي تدعو إليها ضرورة عامة أو حاجة عامة تنزل منزلتها كالطرق والجسور.
٤. أن لا يؤدي العقار المنتزع من مالكه إلى توظيفه في الاستثمار العام أو الخاص وألا يجعل نزاع ملكيته قبل الأوان.

فإن اختلت هذه الشروط أو بعضها كان نزاع ملكية العقار من الظلم في الأرض ومن النصب التي نهى الله تعالى عنها ورسوله صلى الله عليه وسلم (...).

وتطبيقاً له صدر نظام نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار فنصت المادة (١) منه على أنه: (يجوز للوزارات والمصالح الحكومية وغيرها من الأجهزة ذوات الشخصية المعنوية العامة نزاع ملكية العقار للمنفعة العامة لقاء تعويض عادل...)، وأوضحت مادته (٤) بأن: (... يكون تنفيذ خطوط المرافق العامة في الشوارع والطرق وأحرامها أو في الأراضي المملوكة للدولة، فإذا تعذر ذلك وكان لا بد من تنفيذ خطوط المرافق العامة في الأملاك الخاصة فيتم ذلك بأقل قدر ممكن من الضرر، مع دفع تعويض



المملكة العربية السعودية  
وزارة العدل  
(٠٨٣)

المحكمة الإدارية بمكة المكرمة

عادل ...، وبالنظر الفاحص في نظام نزع ملكية العقار للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار فإن المنظم راعى ما للملكية الخاصة من حصانة تدرك عنها الاعتداء كأصل عام، وقرر أن حرمان المالك من حقه في الاستئثار به تصرفاً واستعمالاً واستغلالاً للمصلحة العامة يوجب بلا ريب التعويض، إعمالاً لمبدأ مساواة الأفراد أمام تحمل الأعباء العامة، واعتبر أن الإخلال بذلك يمثل اعتداءً من قبل جهة الإدارة على حقوق مالك العقار لما ينطوي عليه من مساس بحرمة حقه في الملكية الفردية، لذا فإجازته لانتزاع الملك الخاص للصالح العام كانت محددة وفق ضوابط دقيقة وإقراره لذلك إنما جاءت طبق إجراءات محكمة واجبة الإتيان، حماية لمنزوعي الملكية من كل انحراف أو شطط يخرج عن الأساس الذي يبنى عليه نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار، ومن هنالك فإن الأحكام التي تضمنها النظام جاءت على نحو شامل ومحيط بكل ما يتصل بنزع ملكية العقار من أمور، سواء فيما يتعلق بالكيفية التي يتم بها النزع بما يشتمل عليه من إعلام صاحب الشأن بما يراد اتخاذه حيال عقاره المملوك له من نقله إلى الملكية العامة للدولة وبالطريقة التي تمكنه من العلم بذلك أو فيما يتعلق بالتعويض عنه والاعتراض على تقدير قيمته في مواعيد أبحاثها النظام، وبما أن التقدير الصادر عن رئيس طائفة دلالي العقار بمكة - الخبير في هذه الدعوى - والذي انتهى فيه إلى أن سعر المتر المربع للأرض

يبلغ (١٥٠,٠٠٠) ريال، وهو ما يقوي طعن المدعي في قرار التقدير، إذ البون شاسع، والمقدار واسع بين السعر السائد وبين السعر المقدّر، وبما أن التقرير الصادر من الخبير قد اطمأنت الدائرة إلى سلامته وتجده تقديراً عادلاً وجائزاً للمدعي، وبناء على ما سبق فإن من الواجب على الدائرة إلغاء المحضر، لقوله صلى الله عليه وسلم: (لا ضرر ولا ضرار)، وإعمالاً للقاعدة الشرعية: (الضرر يزال)، ورفع الضرر الواقع يحصل بإلغاء القرار المتظلم منه، والقول بخلاف ذلك مخالف للعدل، مانع من رفع الظلم، وهو ما يُعد مخالفة صريحة للحقوق التي صانها الإسلام، وهو ما تقضي به أنظمة المملكة العربية السعودية وعلى رأسها النظام الأساسي للحكم الصادر بالأمر الملكي رقم (٩٠/أ) وتاريخ: ١٤١٢/٨/٢٧هـ، فقد نص في مادته (١٨) بأن: (تكفل الدولة حرية الملكية الخاصة وحرمتها ولا ينزع من أحد ملكه إلا للمصلحة العامة على أن يعرض المالك تعويضاً عادلاً)، وترتيباً على كل ما سبق، فإن الدائرة تنتهي إلى إلغاء محضر



المملكة العربية السعودية

وزارة العدل

(٠٨٣)

المحكمة الإدارية بمكة المكرمة

تقدير العقار - محل الدعوى - و إلزام المدعى عليها بإعادة تقدير عقاره، على أن يكون التقدير عادلاً، ومستوفياً كافة عناصر التمويض.

ولكل ما تقدم حكمت الدائرة:

بالغاء محضر تقدير عقار ولف صالح العيسوي اليافعي المملوك بموجب الصك رقم (٩٨/١٨٢/١٨٠) وتاريخ: ١٣١١/١١/٢٨ هـ.

والله الموفق والهادي إلى سواء السبيل، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وآله وصحبه أجمعين.

رئيس الدائرة القاضي

القاضي

القاضي

أمين السر

عبدان الرفاعي

محمد بن عبدالرحمن السجلان

بدر بن سالم المجتولي

بدر بن رضيان السجاني

للمجلان

حكمة محكمة مكة المكرمة  
إدراكاً من المحكمة  
رئيس الدائرة القاضي  
القاضي  
بدر بن رضيان السجاني  
١٤٤٣ هـ



## تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
١٠٧٥٩٦/ق لعام ١٤٣٣ هـ	٨/د/٥٩ لعام ١٤٣٤ هـ	٢/٣٨٧ لعام ١٤٣٤ هـ	٢/١٦١٤/س لعام ١٤٣٤ هـ	١٤٣٤/٨/١ هـ
الموضوعات				
<p>نزاع ملكية - تقدير عقار - تقديم قرار التقدير على قرار النزاع - عيب الشكل.</p> <p>مطالبة المدعي إلغاء محضر اللجنة المختصة المكونة لتقدير عقاره المنزوع - نصوص نظام نزاع الملكية جاءت قاطعة في أن البدء في تقدير التعويض إنما يكون بعد صدور قرار الموافقة بالبدء في إجراءات النزاع، وهي نصوص أمره لا يجوز مخالفتها - قرار اللجنة معيب لصدوره قبل صدور الموافقة بالبدء في إجراءات النزاع - عدم مراعاة الجهة المدعى عليها للقواعد الإجرائية والشكلية المحددة لإصدار القرار يوجب إلغاء قرارها - لا يوجد في اللوائح ما يميز تقديم قرار التثمين لقرار النزاع - مؤدى ذلك : إلغاء قرار اللجنة بتقدير عقار المدعي.</p>				
الأنظمة واللوائح				
<p>المواد (٥)، (٧)، (٨) من نظام نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١١/٣/١٤٢٤ هـ .</p>				
حكم محكمة الاستئناف :				
حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .				

و/د





المملكة العربية السعودية

وزارة العدل

(٠٨٣)

المحكمة الإدارية بمكة المكرمة

الحكم رقم ٥٩/د/٨/ل عام ١٤٣٤هـ  
في القضية الإدارية رقم ١٠/٧٥٩٦/ق لعام ١٤٣٣هـ  
المقامة من /ورثة عمر إبراهيم الصبة  
ضد / هيئة تطوير مكة المكرمة والمشاعر المقدسة

الحمد لله، والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، وبعد: فإنه في يوم  
الأحد: ١٤٣٤/٤/٧هـ انعقدت الدائرة الإدارية الثامنة بمقر المحكمة الإدارية بمكة المكرمة المشكلة من:

القاضي	أحمد بن ضيف الله الغامدي	رئيساً
القاضي	عبدالرحمن بن عبدالله السحيم	عضواً
القاضي	سامي بن عبدربه السلمي	عضواً

وبحضور أمين السر/محمد بن عبدالملك ابورزیزه، وذلك للنظر في هذه القضية،  
المحالة إليها بتاريخ: ١٤٣٣/١٠/٢٩هـ، المرفوعة وكيل الورثة/طارق عمر إبراهيم  
الصبة وعن المدعى عليها ممثل/سعد بن عبدالله الزهراني، وبعد دراسة كافة الأوراق،  
وسماع المرافعة، وبعد التأمل والمداولة، أصدرت الدائرة حكمها التالي:

#### المحكمة

تتحصل واقعات الدعوى، حسبما يبين من الإطلاع على الأوراق، وبالقدر اللازم للفصل فيها، أنه  
بتاريخ: ١٤٣٣/١٠/٢٨هـ، تقدم وكيل ورثة عمر إبراهيم الصبة/طارق عمر إبراهيم الصبة سجل مدني رقم  
(١٠٠٥٤٥٢٠٥٥) إلى هذه المحكمة بلائحة دعوى ضمنها تطلبه من قيام المدعى عليها بتقدير عقاره  
تقديراً غير عادل إذ لا يتناسب مع الأسعار الحالية للعقارات بمكة، ويقيد الدعوى قضية وإحالتها للدائرة  
باشرت نظرها على النحو المبين بضمونها، وحددت لها جلسة يوم الأحد الموافق ١٤٣٣/١٢/٢٦هـ وفيها  
سألت الدائرة المدعي وكالة المدونة بياناته بمحضر الضبط عن تاريخ تبلغه بقرار التثمين؟ فقرر بأنه تبلغ به  
بتاريخ ١٤٣٣/٩/٥هـ وطلب إلغاء محضر تثمين عقاره لما حواه من بخس وغبن. ويعرض ذلك على  
ممثل المدعى عليها وسؤاله الجواب قدم مذكرة دفع فيها بسلامة إجراءات المدعى عليها في نزاع عقار  
المدعين، وانتهى في ختامها إلى طلب رفض الدعوى، ثم قدم المدعي وكالة أكد فيها على طلبه بالزام

١٨٨





الملك عبد العزيز آل سعود

نائب وزير العدل

(٠٨٣)

المحكمة الإدارية بمكة المكرمة

المدعى عليها بإعادة تثمين عقاره تثميناً عادلاً، ثم قرر الأطراف اكتفاءهم بما سبق، وطلبوا الفصل في القضية، ثم قررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة ليصدر الحكم مبيناً على ما يلي من الأسباب:

حيث إن المدعي يهدف من إقامة دعواه الحكم بإلغاء محضر تقدير عقاره رقم (٦٠١)، المملوك له بموجب الصك رقم (٢/٢٥٧) وتاريخ: ١٣٨١/١١/١٧هـ، والمنزوع لصالح مشروع طريق الملك عبدالعزيز، ومن ثم فإن الدعوى والحالة هذه بناء على تكييفها النظامي الصحيح تعتبر من قبيل دعاوى إلغاء القرارات الإدارية النهائية التي تختص المحاكم الإدارية ولائياً بنظرها وفقاً للمادة (١٣/ب) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ: ١٤٢٨/٩/١٩هـ، والتي نصت على اختصاص المحاكم الإدارية بالفصل في الآتي: (..دعاوى إلغاء القرارات الإدارية النهائية التي يقدمها ذوو الشأن، متى كان مرجع الطعن عدم الاختصاص، أو وجود عيب في الشكل، أو عيب في السبب، أو مخالفة النظم واللوائح، أو الخطأ في تطبيقها أو تأويلها، أو إساءة استعمال السلطة...) ووفقاً للمادة (٢٤) من نظام نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ: ١٤٢٤/٣/١١هـ، التي نصت على أنه: (يجوز لأصحاب الشأن التظلم أمام ديوان المظالم من جميع قرارات اللجان والأجهزة الإدارية التي تتخذ وفقاً لهذا النظام، خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغهم بالقرار).

وعن قبول الدعوى شكلاً: وبما أن النظر في هذه الدعوى مشروط بالمطالبة خلال ستين يوماً من تاريخ تبلغ المدعي، وبخصوص هذه القضية فإن الثابت وفقاً لأوراق الدعوى أن المدعي قد تبلغ بالتقدير في ١٤٣٣/٩/٥هـ، ورفع دعواه هذه بتاريخ: ١٤٣٣/١٠/٢٨هـ، ما تعد معه الدعوى مقبولة شكلاً. أما عن موضوع الدعوى: فالثابت أن المدعي قد نزاع عقاره لصالح مشروع طريق الملك عبدالعزيز بمكة المكرمة، ورفع دعواه هذه طاعناً في محضر التثمين لما فيه من مخالفة نظامية فضلاً عما حواه من بخس وغبن. وبما أن رقابة القضاء لأعمال الإدارة نازعة الملكية للمصلحة العامة تشكل أهم الضمانات الحقيقية المفروضة نظاماً حماية للملاك الخاصين منزوعي الملكية ضد أية انتهاكات أو انحرافات لحقوقهم، وبما أن القرار هو أخطر وسائل الإدارة في أداء دورها؛ لذا فإن الإدارة ملزمة في إصداره بقيود تشكل ضماناً لصون حقوق الأفراد وحياتهم وممتلكاتهم وتحول في جميع الأحوال دون افتئاتها على المشروعية الذي يقتضي احترامها صدور القرار من مختص في الشكل المقرر نظاماً وقيامه على سبب صحيح وكونه محققاً لأثر ممكن وجائز نظاماً لمصلحة عامة أو لغاية حددها النظام. وحيث أن الثابت وفقاً لأوراق الدعوى، صدور قرار أمير منطقة مكة المكرمة، رئيس هيئة تطوير مكة المكرمة والمشاعر المقدسة رقم (٦) وتاريخ:



المملكة العربية السعودية

وزارة العدل

(٠٨٣)

المحكمة الإدارية بمكة المكرمة

١٠/٢/١٤٣٣هـ، القاضي بنزع العقارات الواقعة ضمن مشروع طريق الملك عبدالعزيز بمكة المكرمة والتي من ضمنها عقار المدعي محل الدعوى، وكما أن الثابت صدور قرار اللجنة المختصة بتمثيين عقار المدعين بتاريخ: ١٢/٦/١٤٣٢هـ. ولما كان نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ: ١١/٣/١٤٢٤هـ، هو النظام الواجب التطبيق على واقعات نزع العقارات إذا كانت للمنفعة العامة، وقد نصت المادة الخامسة منه في فقرتها الأولى على أن (يصدر قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة من الوزير المختص أو رئيس المصلحة الحكومية أو مجلس إدارة الجهاز ذي الشخصية المعنوية العامة أو من ينيونهم، على أن يرفق بالقرار نسخة من مخطط المشروع المقترح نزع الملكية لأجل تنفيذه، وتبلغ البلديات وكتاب العدل والجهات المختصة الأخرى بذلك، ويجب أن يتضمن القرار دعوة الجهات المشار إليها في المادتين السادسة والسابعة لتسمية مندوبيها خلال فترة لا تزيد على خمسة عشر يوماً) ثم أشارت المادة السابعة إلى أن على الجهة صاحبة المشروع أن تؤلف لجنة لتقدير تعويض العقارات المقرر نزع ملكيتها أو المتضررة من المشروع، ومما سبق فإن مواد النظام تفصح عن ترتيب إجراءات النزع، وأولها صدور القرار بالموافقة على البدء في إجراءات النزع، ويصاحب ذلك القرار دعوة الجهات التي يشارك مندوبوها في عضوية اللجنة إلى تسميتهم، ثم تتولى الجهة صاحبة المشروع بعد ذلك تشكيل لجنة التقدير لتعويض العقارات. كما أن المادة الثامنة من النظام ألزمت لجنة التقدير المنصوص عليها في المادة السابعة البدء في تقدير التعويض خلال ستين يوماً من تاريخ قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية، وأن تنتهي من التقدير في موعد لا يتجاوز تسعين يوماً من تاريخ قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية، ما لم توجد أسباب تقرر للجنة في محضر خاص أنها تحول دون ذلك، ويعتمد المحضر من الجهة صاحبة المشروع، فجاء النص قاطعاً في أن البدء في تقدير التعويض إنما يكون بعد صدور قرار الموافقة بالبدء في إجراءات النزع، وهو نص أمر لا يجوز مخالفته، واستناداً لما تقدم، فإن تشكيل اللجنة ومن ثم انعقادها قبل صدور قرار الموافقة بالبدء في إجراءات النزع مخالف للنظام، وحيث إن المدعى عليها لم تراعي القواعد الإجرائية والشكلية المحددة لإصدار القرار كما ورد في النظام - ولا فرق بين أن يكون ذلك ياهمال تلك القواعد كلية أو بمخالفتها جزئياً - الأمر الذي يجعل قرار اللجنة معيباً بعيب الشكل، مما لا تجب معه المحكمة بدءاً من القضاء بإلغائه. ولا ينال من ذلك ما قد يرد بأن المدعى عليها التزمت تطبيق الإجراءات المنصوص عليها في (لائحة) تطوير المناطق العشوائية بمنطقة مكة المكرمة، وأن التمثيين يكون قبل صدور قرار النزع، إذ أن هذا يومهم بأن اللائحة نصت على جواز تقديم قرار التمثيين لقرار النزع، ويتفحص نصوص



الملك محمد بن عبد العزيز آل سعود

نائبه وزير العدل

(٠٨٣)

المحكمة الإدارية بمكة المكرمة

اللائحة لم تجد المحكمة ما يفيد ذلك، ولم تكن هناك إشارة لما يتعلق بموعد صدور قرار النزاع فيها. وتأسيساً على ذلك؛ وحيث إن اللائحة تأتي في المرحلة الثانية في الترتيب النظامي من حيث قوة حجتها بعد النظام، ولما كان من المقرر أنه لا يجوز لسلطة أدنى في مدارج التشريع أن تلغي أو تعدل قاعدة وضعتها سلطة أعلى، أو أن تضيف إليها أحكاماً جديدة، إلا بتفويض خاص من تلك السلطة العليا وفقاً للنظام، أو إذا كان النظام ذاته يفوضها في ذلك، وكان لم يصدر - من بعد - نظام لاحق زالت به القوة التنفيذية للنظام السابق، وحيث إن اللائحة لم تخالف نصاً في النظام، فإن المدعى عليها تبقى ملزمة باتباع أحكامه - على ما سلف تفصيلاً في باطن هذا الحكم -، وتجعله أصلاً للرجوع إليه فيما لم يرد له حكم في اللائحة.

### ولكل ما تقدم

حكمت الدائرة: بإلغاء قرار تقدير عقار/ ورثة عمر بإبراهيم الصبة رقم (٦٠١) المملوك له بالصك رقم

(٢/٢٥٧) وتاريخ ١٣٨١/١١/١٧ هـ، والله الموفق.

وصلى الله وسلم وبارك على نبينا محمد وآله وصحبه أجمعين.

القاضي

القاضي

القاضي

أمين سر الدائرة

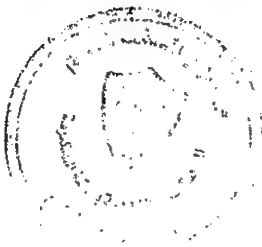
أحمد بن ضيف الله الفامدي

عبدالرحمن بن عبدالله السحيم

سامي بن عبدربه السلمي

محمد ابورزوزه

٣٤/٢



حكم نهائي واجب النفاذ

إدارة المداوى والأحكام

الموظف المختص

حرفه ١٤٢٣ هـ



## تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
١٤٣٣/١٠/٥٨١٦ ق/لعام	١٤٣٤/١/١٧١ د/لعام	١٤٣٤/٢/١٢٣٤ لعام	١٤٣٤/٢/٣٣١٤ س/لعام	١٤٣٤/١١/٢٠
الموضوعات				
<p>نزاع ملكية - تقدير عقار - الميعاد النظامي لتقدير التعويض - الاستعانة بجهة الخبرة - مراعاة الأسعار السائدة.</p> <p>مطالبة المدعي إلغاء قرار الجهة المدعى عليها بتقدير قيمة العقار المنزوع للمصلحة العامة - صدر قرار النزاع بتاريخ ١٤٣٢/١٠/١٣ هـ وتم تقدير العقار بتاريخ ١٤٣٣/٦/٢٢ هـ، ما يعني مرور الميعاد المنصوص عليه في نظام نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الذي ألزم لجنة التقدير بالبدء في تقدير التعويض خلال ستين يوماً من تاريخ قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزاع الملكية، وأن تنتهي من التقدير في موعد لا يتجاوز تسعين يوماً من تاريخ قرار الموافقة بالبدء في إجراءات النزاع - نص النظام على وجوب التعويض العادل في حال النزاع - انتهاء رأي جهة الخبرة إلى تقدير يخالف تقدير عقار المدعي بيون شاسع - نصت القاعدة الفقهية على أن الضرر يزال - مخالفة جهة الإدارة للنظام يوجب إلغاء قرارها - مؤدى ذلك: إلغاء محضر تقدير الجهة المدعى عليها.</p>				
الأنظمة واللوائح				
<p>المادة (١)، (٤)، (٥)، (٦)، (٨) من نظام نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م / ١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١ هـ .</p>				
حكم محكمة الاستئناف :				
حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .				

و/د





الحكم رقم ١٧١/د/١/ لعام ١٤٣٤هـ  
في القضية الإدارية رقم ١٦٥٨١٠/ق لعام ١٤٣٣هـ  
المقامة من / ورثة محمد بن يحيى صديق عزي  
ضد / وزارة النقل

الحمد لله، والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، وبعد :  
فإنه في يوم السبت: ١٤٣٤/٧/٢٩هـ انعقدت الدائرة الإدارية الأولى بمقر المحكمة الإدارية  
بمكة المكرمة، المكونة بقرار مجلس القضاء الإداري بتاريخ: ١٤٣٤/٢/٦هـ من:

القاضي	هذال بن عبيد الحربي	رئيساً
القاضي	عبد الملك بن عبدالله التويجري	عضواً
القاضي	مشرف بن عبدالرحمن العمري	عضواً

وبحضور أمين السر/ عبدالهادي بن حسن المالكي، وذلك للنظر في هذه القضية، المحالة إليها  
بتاريخ: ١٤٣٣/٦/٩هـ، التي حضر للمرافعة فيها المدعي وكالة/ سامي بن محمد بن يحيى صديق  
عزي بموجب الوكالة الصادرة عن كتابة العدل الثانية بمكة المكرمة رقم (٣٢١٤٨٥٨٤) وتاريخ:  
١٤٣٢/٦/٢٩هـ، الحاضر فيها عن المدعى عليها ممثلها/ رأفت بن عبدالرشيد أميون، وبعد سماع  
المرافعة ودراسة القضية والمداولة أصدرت الدائرة حكمها التالي :-

### المحكمة

تتلخص واقعات هذه الدعوى حسبما يظهر من أوراقها بأن المدعي وكالة تقدم بلائحة استدعاء  
طلب فيها الحكم بإلغاء قرار المدعى عليها بتقدير أرض موكله المنزوعة منهم للمصلحة العامة،  
والذي قدرت فيه سعر المتر الواحد بمبلغ (٤٥٠٠) ريال، وطلب إلزام المدعى عليها بالتعويض  
العادل، مستنداً في تظلمه إلى المادة (١٨) من النظام الأساسي للحكم.



ثم قدم ممثل المدعى عليها إجابته على الدعوى، أكد فيها بأن تقدير سعر المتر لأرض المدعي تم من قبل لجنة شكلت وفقاً لنظام نزاع ملكية العقار للمنفعة العامة، ووضع اليد المؤقت على العقار، كما أن اللجنة قد استندت في عملها على النظام ذاته، وأكد على أن اللجنة قد أخذت في تقديرها بعين الاعتبار لعقار المدعي، المكان والعقارات المجاورة، ووضعها على الطبيعة، وانتهى إلى طلب الحكم برفض الدعوى.

فقررت الدائرة ندب رئيس طائفة العقار بالعاصمة المقدسة خبيراً في الدعوى، لتحديد سعر المتر المربع لعقار المدعي، وصدر بذلك قرارها رقم (٤٨٣/د/١/١ لعام ١٤٣٣هـ)، ثم ورد للدائرة رد جهة الخبرة، بكتابها بتاريخ: ١١/٢/١٤٣٤هـ، الذي انتهى إلى أن سعر المتر المربع الواحد لأرض المدعي يقدر بمبلغ (٦٠٠٠) ريال.

وبجلسة هذا اليوم: تبين عدم حضور ممثل المدعى عليها رغم تبليغه بموعدها، ثم أكد المدعي وكالة على طلبه إلغاء محضر تسمين عقار موكله، فرفعت الجلسة للمداولة، ثم نظمت الدائرة بحكمها هذا علناً مبنياً على ما يلي من:

### الأسباب

بما أن المدعي وكالة يهدف من إقامة دعواه الحكم له بإلغاء قرار المدعي عليها بتقدير أرض موكله، المملوكة لهم بموجب الصك الصادر عن كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة رقم (٢/٥/١٤٥٥) وتاريخ: ١٦/٨/١٤٠٣هـ، المنزوعة منهم، لصالح مشروع الخط الدائري الثاني، فإن الدعوى بناء على تكييفها النظامي الصحيح تعتبر من قبيل دعاوى الإلغاء، ويختص ديوان المظالم بنظرها وفقاً للمادة (١٣/ب) من نظامه الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ: ١٩/٩/١٤٢٨هـ، كما أنها تدخل في اختصاص هذه المحكمة مكانياً والدائرة نوعياً استناداً للمادة (١) من قواعد المرافعات والإجراءات أمام ديوان المظالم الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (١٩٠)





وتاريخ: ١٤٠٩/١١/١٦ هـ، وقرارات رئيس ديوان المظالم رئيس مجلس القضاء الإداري رقم (١٢٨، ٢٤٢) لعام ١٤٣٢ هـ.

وبما أن النظر في هذه الدعوى مشروط بالتظلم خلال ستين يوماً، من تاريخ تبليغ المدعي وكالة بقرار تقدير عقار موكله، ولما كان الثابت أن المدعي وكالة قد تبليغ بقرار المدعي عليها بتاريخ: ١٤٣٣/٧/٢ هـ، وتقدم بتظلمه للمحكمة الإدارية بتاريخ: ١٤٣٣/٧/١٥ هـ، ما يعني تحقق رفعها خلال الأجل النظامي، ، وإذ استوفت الدعوى سائر أوضاعها الشكلية والإجرائية المقررة شرعاً ونظاماً، ما يتعين معه قبولها شكلاً.

أما عن الموضوع فالثابت أن المدعين يملكون أرضهم المنزوعة منهم بالصك الصادر عن كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة رقم (٢/٥/١٤٥٥) وتاريخ: ١٤٠٣/٨/١٦ هـ، وبموجب صك إثبات حصر الورثة رقم (٣٣٣٤٢٧٦٠) وتاريخ: ١٤٣٣/٧/١٥ هـ، وتظلم المدعي وكالة من قرار المدعي عليها، بشأن تقدير أرض موكله، وطلب إلزامها بالتعويض العادل تطبيقاً للنظام، الذي لم يتحقق على ضوء ما استبان للدائرة من رأي الخبرة بعد نديهم، استناداً للمادة (٢٤) من قواعد المرافعات والإجراءات أمام ديوان المظالم الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (١٩٠) وتاريخ: ١٤٠٩/١١/١٦ هـ.

وبما أن نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ: ١٤٢٤/٣/١١ هـ، قد نص في المادة (٥) بأن: [١]. يصدر قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة من الوزير المختص أو رئيس المصلحة الحكومية أو مجلس إدارة الجهاز ذي الشخصية المعنوية العامة أو من ينيونهم، على أن يرفق بالقرار نسخة من مخطط المشروع المقترح نزع الملكية لأجل تنفيذه، وتبلغ البلديات وكتاب العدل والجهات المختصة الأخرى بذلك، ويجب أن يتضمن القرار دعوة الجهات المشار إليها في المادتين السادسة والسابعة لتسمية مندوبيها خلال فترة لا تزيد على خمسة عشر يوماً].



أهلكتكزل العربيل السعوي

ديوان المظالم

(٠٨٣)

المحكمة الإدارية بمكة المكرمة

ونص في المادة (٦) بأن: [٢. يتخذ تاريخ نشر قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية أساساً لتقدير التعويض، ولا يعتد بما يتم بعد ذلك من تعديلات أو إضافات أو تحسينات أو بناء أو إحياء أو غرس أو نحو ذلك.

٣. تكون الجهة صاحبة المشروع لجنة تشترك فيها الإمارة والبلدية المختصة، وتكون مهمتها دخول العقارات الواقعة في حدود مخطط المشروع بحضور المالكين والشاغلين أو أحدهما حسب الأحوال أو من يمثلهم، وتحرير محضر بذلك تبين فيه نوع العقار ووصفه الإجمالي ومشمولاته من المباني والأسوار والأشجار والمزروعات والآبار والسدود والعقود وغير ذلك مما يمكن أن يكون له أثر في التعويض، واسم المالك وال شاغل للعقار وأصحاب الحقوق عليه مما يقدم للجنة من صكوك أو مستندات، مع توضيح ذلك بالرسوم والمخططات عند الحاجة، ويوقع هذا المحضر من قبل أعضاء اللجنة وأصحاب الشأن من المالكين وال شاغلين أو من يمثلهم، فإن امتنع أي من الأعضاء أو أصحاب الشأن عن التوقيع أثبت ذلك في المحضر مع بيان السبب، ولا يمنع التوقيع من تصحيح الخطأ إذا ثبت، كما تثبت الاعتراضات إن وجدت، وعلى اللجنة أن تنهي عملها خلال ستين يوماً من تاريخ قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية].

والثابت أن المدعى عليها وقعت في مخالفة تلك المواد النظامية، مع جوهرية ما حدد فيها من إجراءات، إذ صدر قرار النزاع بتاريخ: ١٣/١٠/١٤٣٢هـ، وتم تقدير العقار بتاريخ: ١٤٣٣/٦/٢٢هـ، وبما أن المادة (٨) ألزمت لجنة التقدير المنصوص عليها في المادة (٧) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار بأن يكون: [البدء في تقدير التعويض خلال ستين يوماً من تاريخ قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية، وأن تنتهي من التقدير في موعد لا يتجاوز تسعين يوماً من تاريخ قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية، ما لم توجد أسباب تقرر اللجنة في محضر خاص أنها تحول دون ذلك، ويعتمد المحضر من الجهة صاحبة المشروع].

*(Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page)*



والثابت أن المدعى عليها وقعت في مخالفة تلك المادة النظامية، مع جوهرية ما حدد فيها من إجراء، إذ صدر محضر تقدير عقار محل الدعوى بتاريخ: ١٤٣٣/٦/٢٢هـ، ما يعني أن اللجنة قد باشرت أعمالها بتقدير عقار المدعي بعد حوالي ثمانية أشهر.

وبما أن الثابت أن تقدير المدعى عليها لعقار المدعي انتهى إلى تحديد سعر المتر بمبلغ (٤٠٠٠) ريال وفقاً لمحضر التقدير بتاريخ: ١٤٣٣/٦/٢٢هـ، وبما أن تقرير جهة الخبرة انتهى إلى أن أجرة المتر المربع الواحد تقدر بمبلغ (٦٠٠٠) ريال، وهو ما يقوي طعن المدعي في قرار التقدير، إذ أن البون شاسع، والمقدار واسع بين السعر الحقيقي وبين السعر المقدر، ولأن من المستقر عليه فقهاً وقضاءً أن الاستعانة بأهل الخبرة، كإجراء من إجراءات الإثبات هو أمر متروك تقديره للمحكمة الموضوع، فإذا ما رأت الاستعانة برأي الخبير فإن لها التقدير الموضوعي لكافة عناصر الدعوى، وهي لا تلتزم إلا بما تراه حقاً وعدلاً، من رأي أهل الخبرة، ولها أن تطرح ما انتهى إليه الخبير كله أو بعضه، وعليه فإن الدائرة تظمن إليه وتجده تقديرًا عادلاً وجابراً للمدعي بالنظر إلى وقوع أرضه بالقرب من الحرم المكي الشريف، وبالقرب من الطريق الثاني وهو شارع حيوي.

وبما أن المادة (١) من نظام نزح ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار نصت على أنه: [يجوز للوزارات والمصالح الحكومية وغيرها من الأجهزة ذوات الشخصية المعنوية العامة نزح ملكية العقار للمنفعة العامة لقاء تعويض عادل...].

وأكدت مادته (٤) بأن: [... يكون تنفيذ خطوط المرافق العامة في الشوارع والطرق وأحرامها أو في الأراضي المملوكة للدولة، فإذا تعذر ذلك وكان لا بد من تنفيذ خطوط المرافق العامة في الأملاك الخاصة فيتم ذلك بأقل قدر ممكن من الضرر، مع دفع تعويض عادل...].

وبما أن رقابة القضاء لأعمال الإدارة نازعة الملكية للمصلحة العامة تشكل أهم الضمانات الحقيقية المفروضة نظاماً لحماية للملاك الخاصين منزوعي الملكية ضد أية انتهاكات أو انحرافات لحقوقهم.



الملك عبدالعزيز آل سعود

نور الدين

(٨٣)

المحكمة الإدارية بمكة المكرمة

وبما أنه قد تقرر في الفقه أن: (الاضطرار لا يبطل حق الغير)، وأن: (الإذن وإن أسقط الحرمة، فلا يسقط الضمان)، وهذا ما أكدت عليه الشريعة في غير ما نص، ومن ذلك قول الله تعالى: (وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِإِثْمٍ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ) سورة البقرة الآية: ١٨٨، وقول الرسول صلى الله عليه وسلم: (من اقتطع شبراً من الأرض ظلماً طوقه الله يوم القيامة إياه من سبع أرضين) متفق عليه، من أجل ذلك فقد انتهى مجمع الفقه الإسلامي بجدة إلى قراره رقم (٢٩) (٤/٤) وتاريخ: ١٨ - ٢٣/٦/١٤٠٨ هـ، المتضمن أنه: (في ضوء ما هو مسلم به في أصول الشريعة من احترام الملكية الفردية الخاصة حتى أصبح من قواعد الأحكام المعلومة من الدين بالضرورة وأن حفظ المال أحد الضروريات الخمس التي عرف من مقاصد الشريعة رعايتها وتواردت النصوص الشرعية من الكتاب والسنة على صونها مع استحضار ما ثبت بدلالة السنة النبوية وعمل الصحابة رضي الله عنهم فمن بعدهم من نزع ملكية العقار للمصلحة العامة تطبيقاً لقواعد الشريعة العامة في رعاية المصالح وتنزيل الحاجة العامة منزلة الضرورة وتحمل الضرر الخاص لتفادي الضرر العام، لذا قرر ما يلي:

أولاً: يجب رعاية الملكية الفردية وصيانتها من أي اعتداء عليها، ولا يجوز تضيق نطاقها أو الحد منها، والمالك مسلط على ملكه، وله في حدود المشروع التصرف فيه بجميع الوجوه والانتفاعات الشرعية.

ثانياً: لا يجوز نزع ملكية العقارات للمصلحة العامة إلا بمراعاة الضوابط والشروط الشرعية التالية:

١. أن يكون نزع الملكية مقابل تعويض فوري وعادل يقدره أهل الخبرة بما لا يقل عن ثمن المثل.
٢. أن يكون نازعه ولي الأمر أو نائبه في ذلك المجال.
٣. أن يكون النزع للمصلحة العامة التي تدعو إليها ضرورة عامة أو حاجة عامة تنزل منزلتها كالطرق

والجسور.



٤. أن لا يؤدي العقار المنتزع من مالكه إلى توظيفه في الاستثمار العام أو الخاص وألا يعجل نزاع ملكيته قبل الأوان.

فإن اختلت هذه الشروط أو بعضها كان نزاع ملكية العقار من الظلم في الأرض ومن الغصب التي نهى الله تعالى عنها ورسوله صلى الله عليه وسلم...).

وتطبيقاً له صدر نظام نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ: ١١/٣/١٤٢٤هـ، وبالنظر الفاحص فيه فإن المنظم راعى ما للملكية الخاصة من حصانة تدرأ عنها الاعتداء كأصل عام، وقرر أن حرمان المالك من حقه في الاستئثار به تصرفاً واستعمالاً واستغلالاً للمصلحة العامة يوجب بلا ريب التعويض إعمالاً لمبدأ مساواة الأفراد أمام تحمل الأعباء العامة، واعتبر أن الإخلال بذلك يمثل اعتداءً من قبل جهة الإدارة على حقوق مالك العقار لما ينطوي عليه من مساس بحرمة حقه في الملكية الفردية، لذا فإجازته لانتزاع الملك الخاص للصالح العام كانت محددة وفق ضوابط دقيقة وإقراره لذلك إنما جاءت طبق إجراءات محكمة واجبة الاتباع حماية لمنزوعي الملكية من كل انحراف أو شطط يخرج عن الأساس الذي ينبنى عليه نظام نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار، ومن هنالك فإن الأحكام التي تضمنها النظام جاءت على نحو شامل ومحيط بكل ما يتصل بنزع ملكية العقار من أمور سواء فيما يتعلق بالكيفية التي يتم بها النزاع بما يشتمل عليه من إعلام صاحب الشأن بما يراد اتخاذ حياال عقاره المملوك له من نقله إلى الملكية العامة للدولة وبالطريقة التي تمكنه من العلم بذلك أو فيما يتعلق بالتعويض عنه والاعتراض على تقدير قيمته في مواعيد أبانها النظام.

وعليه فإن الواجب إلغاء قرار المدعى عليها، لقوله صلى الله عليه وسلم: (لا ضرر ولا ضرار) رواه ابن ماجه وغيره، وإعمالاً للقاعدة الشرعية: (الضرر يزال) قال ابن النجار - رحمه الله - : [وهذه القاعدة فيها من الفقه ما لا حصر له، ولعلها تتضمن نصفه، فإن الأحكام إما لجلب المنافع أو لدفع المضار، فيدخل

فيها دفع الضروريات الخمسة التي هي: حفظ الدين والنفس، والنسب، والمال، والعرض].

*(Signatures and stamps)*





ورفع الضرر الواقع يحصل بإلغاء القرار المتظلم منه، والقول بخلاف ذلك مخالف للعدل، مانع من رفع الظلم، وهو ما يعد مخالفة صريحة للحقوق التي صانها الإسلام، وهو ما تقضي به أنظمة المملكة العربية السعودية وعلى رأسها النظام الأساسي للحكم الصادر بالأمير الملكي رقم (٩٠/أ) وتاريخ: ١٤١٢/٨/٢٧ هـ، فقد نص في مادته (١٨) بأنه: [تكفل الدولة حرية الملكية الخاصة وحرمتها ولا ينزع من أحد ملكه إلا للمصلحة العامة على أن يعرض المالك تعويضاً عادلاً].

لكل ذلك تنتهي الدائرة إلى حكمها:

بالغاء محضر تقدير وزارة النقل لعقار ورثة محمد بن يحيى صديق عزي رقم (٧٨٦) المملوك لهم بالصك الصادر عن كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة رقم (٢/٥/١٤٥٥) وتاريخ: ١٤٠٣/٨/١٦ هـ.

وصلى الله وسلم وبارك على نبينا محمد وآله وصحبه أجمعين.

رئيس الدائرة القاضي

هذال بن عبيد الحربي

القاضي

عبد الملك بن عبدالله التويجري

القاضي

مشرف بن عبد الرحمن العمري

أمين الدائرة

عبد الهادي المالكي

٣٤/د

حكم نهائي واجب النفاذ

إدارة التفتيش والاحكام

رئيس قسم تسليم الاحكام

الموقف المتضرر

حذوفي ١٤٠٣/٨/١٦ هـ





## تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
١٠/٦١٠٢/ق لعام ١٤٣٣ هـ	١٠/٣/١/د/١٩٨ لعام ١٤٣٤ هـ	٢/١٢٦٧ لعام ١٤٣٤ هـ	٢/٢٦١٧/س لعام ١٤٣٤ هـ	١١/٢٥/١٤٣٤ هـ
الموضوعات				
<p>نزع ملكية - تقدير عقار - الاستعانة بجهة الخبرة - مراعاة الأسعار السائدة.</p> <p>مطالبة المدعين إلغاء محضر تقدير اللجنة المتضمن تقدير عقار مورثهم الذي تم نزعه - قدرت اللجنة سعر المتر المربع بمبلغ (٢٦,٠٠٠) ريال، في حين قدرته جهة الخبرة بمبلغ (٤٧,٠٠٠) ريال للمتر المربع - وجود اختلاف واسع بين تقدير اللجنة والخبير - مخالفة اللجنة لمنصوص قول النبي صلى الله عليه وسلم: (لا ضرر ولا ضرار)، والقاعدة الشرعية (الضرر يزال)، ومنصوص الأنظمة بأن يكون التقدير عادلاً يوجب إلغاء قرارها - مؤدى ذلك: إلغاء محضر تقدير اللجنة.</p>				
الأنظمة واللوائح				
<p>- المادة (١٨) من النظام الأساسي للحكم الصادر بالأمر الملكي رقم (٩٠/أ) وتاريخ ٢٧/٨/١٤١٢ هـ .</p> <p>- المواد (١)، (٤) من نظم العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (١٥/م) وتاريخ ١١/٣/١٤٢٤ هـ .</p>				
حكم محكمة الاستئناف :				
حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .				

و/د



المملكة العربية السعودية  
وزارة العدل  
(٨٣)

المحكمة الإدارية بمكة المكرمة

### الدائرة الإدارية الثالثة

٣/٤/٢٠٠٨/٨/٨٣

حكم رقم ١٩٨/د/١٠/٣/١ لعام ١٤٣٤هـ

في القضية رقم ١٠/٦١٠٢/ق لعام ١٤٣٣هـ

المقامة من /ورثة صالح بن أحمد بارقيه.

ضد / وزارة النقل .

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإنه في يوم الأحد الموافق ١٤٣٤/٦/٢٥هـ انعقدت الدائرة الإدارية الثالثة بمقر المحكمة الإدارية بمكة المكرمة المشكلة من:

القاضي	د. فيصل بن سعد العصيمي	رئيساً
القاضي	عبد الله بن جابر الزهراني	عضواً
القاضي	ياسر بن علي المطاوع	عضواً
ويحضر	فوزان بن سفير العلياني	أميناً للسر

وذلك للنظر في القضية المذكورة بياناتها أعلاه والتي حضر فيها المدعي أصالة ووكالة / أحمد بن صالح بن أحمد بارقيه سجل مدني رقم (١٠١٥٠٧٧٥٢٠) ويموجب الوكالة رقم (٢٧٦٨٤) وتاريخ ١٤٣٢/٩/٢٠هـ الصادرة عن كتابة العدل الثانية بمكة المكرمة، ويموجب الوكالة رقم (٢٧٦٨٨) وتاريخ ١٤٣٢/٩/٢٠هـ الصادرة عن كتابة العدل الثانية بمكة المكرمة، كما حضر ممثلاً عن المدعى عليها / معتز بن حمزة مكاوي المثبت هويته وتفويضه بضبط القضية .

وبعد الاطلاع على الأوراق وسماع المرافعة وبعد المناولة أصدرت الدائرة الحكم الآتي :

#### ( الوقائع )

تتلخص وقائع هذه الدعوى بالتدرج اللازم لإصدار الحكم فيها أنه تقدم المدعي أصالة ووكالة بلائحة دعوى يطلب فيها: إلغاء قرار التقدير الصادر من وزارة النقل (المدعى عليها) لعقار مورثهم المملوك له بموجب الصك رقم (١١٤٣) وتاريخ ١٣٩٧/٨/٢٤هـ الصادر عن كتابة العدل بمكة المكرمة والمنزوع منهم لصالح مشروع طريق الدائري الثاني بمكة



المملكة العربية السعودية  
نيوز الأمانة العامة

(٠٨٣)

المحكمة الإدارية بمكة المكرمة

### الدائرة الإدارية الثالثة

٣/٤/٢٠٠٨/٨/٨٣

المكرمة (شارع الطنباوي)، وقد قدرت اللجنة سعر المتر المربع للأرض بمبلغ (٢٦,٠٠٠) ريال وهو ما يراه المدعي انه غبن فاحش حيث ان الموقع يبعد عن المسجد الحرام ٩٠٠ متر فقط.

وبإحالة القضية لهذه الدائرة باشرت نظرها في عدة جلسات، وفي جلسة ١٤٢٣/١٢/٢٦هـ قدم ممثل المدعى عليها مذكرة مفادها: أن الوزارة قامت بتشكيل لجنة التقدير وفقاً لنظام نزاع ملكية العقارات للمتفعة العامة، كما أن لجنة التقدير قد ذكرت في محضرها بأنها أسست قرارها لتحديد السعر المتوه عنه بعد الوقوف على الطبيعة وتحري الأسعار السائدة بالمنطقة وكذلك بعد موافقة جميع أعضاء لجنة التقدير ومن ضمنها أعضاء من الغرفة التجارية وهم من أهل الخبرة في مجال تقدير العقارات وانتهى إلى طلب الحكم برفض الدعوى، ويطلب الجواب من المدعي أصالة ووكالة قرر أنه يتمسك بدعواه التي يطالب فيها بإلغاء قرار التقدير الصادر لعقارهم، وفي جلسة ١٤٢٤/٢/٣هـ قرر المدعي أصالة ووكالة أنه تبلغ بالقرار محل الدعوى خلال المدة النظامية للتظلم حيث تبلغ بالقرار شفهاً من المدعي عليها ويعرض ذلك على ممثل المدعي عليها اجاب بصحة ما ذكره المدعي ثم سألت الدائرة ممثل المدعي عليها عن تاريخ وقوف اللجنة فذكر أنه بتاريخ ١٤٢٣/٩/٩هـ، فأصدرت الدائرة قرارها رقم ١٤/د/٣/١٠/١٤٢٤هـ والمتضمن ندب رئيس طائفة دلالي العقار بالعاصمة المقدسة خبيراً في الدعوى للوقوف على عقار المدعين وتقدير قيمته أرضاً وبناءً بتاريخ ١٤٢٣/٩/٩هـ، وفي جلسة ١٤٢٤/٤/٢١هـ اطلعت الدائرة على تقرير الخبير والمنتهي إلى أنه بعد الوقوف على عقار المدعي فقد قرر أن سعر المتر المربع للأرض يبلغ (٤٧,٠٠٠) ريال، ثم سألت الدائرة طرفي الدعوى عما لديهم حيال تقرير الخبير فطلب كلا منهما مهلة للاطلاع والرد، وفي جلسة ١٤٢٤/٥/٥هـ قرر المدعي أصالة ووكالة قناعته بما ورد في تقرير الخبير، كما قدم ممثل المدعي عليها مذكرة مفادها أن الوزارة تتمسك بما جاء في محضر التقدير كون التقدير جاء من لجنة نظامية، وفي هذه الجلسة قرر طرفا الدعوى الاكتفاء بما سبق، فرفعت الجلسة للمداولة، ثم أصدرت الدائرة حكمها مبنياً على ما يلي:

(الأسباب)

بما أن المدعي أصالة ووكالة يهدف من إقامة دعواه الطعن في قرار المدعي عليها المتضمن تقدير عقار مورثهم الذي تم نزعه لصالح مشروع الطريق الدائري الثاني بمكة المكرمة، فإن الدعوى على تكييفها النظامي الصحيح تعتبر من قبيل دعاوى إلغاء القرارات الإدارية، والتي تختص المحاكم الإدارية بنظرها وفقاً للمادة (١٣/ب) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٧٨/م) وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩هـ، وإفادة (٢٤) من نظام نزاع ملكية العقارات للمتفعة



المملكة العربية السعودية  
ديوان المظالم  
(٠٨٣)

المحكمة الإدارية بمكة المكرمة

## الدائرة الإدارية الثالثة

٣/٤/٢٠٠٨/أ/أ٣

العامه ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (١٥/م) وتاريخ ١١/٣/١٤٢٤هـ، كما تدخل في اختصاص المحكمة مكانياً وفقاً لقرارات معالي رئيس ديوان المظالم.

وبما أن النظر في هذه الدعوى مشروط بالتظلم خلال ستين يوماً من تاريخ التبليغ وفقاً للمادة الثالثة من قواعد المرافعات والإجراءات أمام ديوان المظالم، ولما كان الثابت أن المدعى عليها لم تقدم ما يثبت تبليغ المدعي أصالة ووكالة تبليغاً رسمياً، وبما أن المدعي أصالة ووكالة قد قرر في جلسة ١٤٢٤/٢/٣هـ أنه تبلغ بالقرار محل الدعوى خلال المدة النظامية للتظلم وهي ستون يوماً حيث تبلغ بالقرار شفهياً من المدعى عليها وحيث إن ممثل المدعى عليها أجاب بصحة ما ذكره المدعي، فتكون الدعوى مرفوعة ضمن الأجل المحدد مما يتعين صحة قبولها شكلاً.

وفي الموضوع: فإن أرض مورث المدعين نُزعت لصالح مشروع الطريق الدائري الثاني بمكة المكرمة، وقامت اللجنة بتقدير سعر المتر الواحد للأرض بمبلغ قدره (٢٦,٠٠٠) ريال، وحيث إن رقابة القضاء لأعمال الإدارة نازعة الملكية للمصلحة العامة تشكل أهم الضمانات الحقيقية المفروضة نظاماً لحماية للملاك الخاصين منزوعي الملكية ضد أية انتهاكات أو انحرافات لحقوقهم.

وبما أنه قد تقرر في الفقه أن: (الاضطرار لا يبطل حق الغير)، وأن: (الإذن وإن أسقط الحرمة، فلا يسقط الضمان)، وهذا ما أكدت عليه الشريعة في غير ما نص، ومن ذلك قول الله تعالى: (وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْنُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ) (سورة البقرة الآية: ١٨٨)، وقول الرسول صلى الله عليه وسلم: (من اقتطع شبراً من الأرض ظلماً طوقه الله يوم القيامة إياه من سبع أرضين) متفق عليه، من أجل ذلك فقد انتهى مجمع الفقه الإسلامي بجدة إلى قراره رقم (٢٩) (٤/٤) وتاريخ: ١٨-٢٣/٦/١٤٠٨هـ، المتضمن أنه: (في ضوء ما هو مسلم به في أصول الشريعة من احترام الملكية الفردية الخاصة حتى أصبح من قواعد الأحكام المعلومة من الدين بالضرورة وأن حفظ المال أحد الضروريات الخمس التي عرف من مقاصد الشريعة رعايتها وتواردت النصوص الشرعية من الكتاب والسنة على صونها مع استحضر ما ثبت بدلالة السنة النبوية وعمل الصحابة رضي الله عنهم فمن بعدهم من نزع ملكية العقار للمصلحة العامة تطبيقاً لقواعد الشريعة العامة في رعاية المصالح وتنزيل الحاجة العامة منزلة الضرورة وتحمل الضرر الخاص لتفادي الضرر العام، لذا قرر ما يلي:

أولاً: يجب رعاية الملكية الفردية وصيانتها من أي اعتداء عليها، ولا يجوز تضيق نطاقها أو الحد منها وإثاهاك مسلط على ملكه، وله في حدود المشروع التصرف فيه بجميع الوجوه والانتقالات الشرعية.



## الدائرة الإدارية الثالثة

٣/٤/٢٠٠٨/٨/٨٣

ثانياً، لا يجوز نزع ملكية العقارات للمصلحة العامة إلا بمراعاة الضوابط والشروط الشرعية التالية:

١. أن يكون نزع الملكية مقابل تعويض فوري وعادل يقدره أهل الخبرة بما لا يقل عن ثمن المثل.

٢. أن يكون نازعه ولي الأمر أو نائبه في ذلك المجال.

٣. أن يكون النزع للمصلحة العامة التي تدعو إليها ضرورة عامة أو حاجة عامة تنزل منزلتها كالطرق والجسور.

٤. أن لا يؤدي العقار المنتزع من مالكه إلى توظيفه في الاستثمار العام أو الخاص ولا يعجل نزع ملكيته قبل الأوان.

فإن اختلفت هذه الشروط أو بعضها كان نزع ملكية العقار من الظلم في الأرض ومن الغصب التي نهى الله تعالى عنها ورسوله صلى الله عليه وسلم....

وتطبيقاً له صدر نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار فنصت المادة (١) منه على أنه: يجوز للوزارات والمصالح الحكومية وغيرها من الأجهزة ذوات الشخصية المعنوية العامة نزع ملكية العقار للمنفعة العامة لقاء تعويض عادل....

وأوضحت مادته (٤) بأن: .... يكون تنفيذ خطوط المرافق العامة في الشوارع والطرق وأحرامها أو في الأراضي المملوكة للدولة، فإذا تعدر ذلك وكان لا بد من تنفيذ خطوط المرافق العامة في الأملاك الخاصة فيتم ذلك بأقل قدر ممكن من الضرر، مع دفع تعويض عادل....

وحيث إن تقرير رئيس طائفة العقار انتهى إلى أن سعر المتر المربع للأرض يبلغ (٤٧,٠٠٠) ريال، وكان تقدير اللجنة السابق لسعر المتر المربع للأرض بمبلغ (٢٦,٠٠٠) ريال، وهو ما يقوي طعن المدعي في قرار التقدير، إذ إن البون شاسع، والمقدار واسع بين السعر الحقيقي وبين السعر المقدّر، ولأن من المستقر عليه فقهاً وقضاً أن تقرير الخبير يعدّ محرراً رسمياً، ومن ثمّ تكون له قوة الأوراق الرسمية في الإثبات، فلا يجوز إثبات عكس ما اشتمل عليه من وقائع أثبتها في حدود اختصاصه، كما أنه كذلك يعدّ دليلاً من أدلة الإثبات في الدعوى، على أن رأي الخبير لا يعدو إلا أن يكون رأياً استشارياً مطروحاً على الدائرة لها اعتمادها إن اطمأنت إلى سلامته ومنطقه، وبذلك فإن لها مطلق الحرية في تقدير ما أدلى به الخبير وما انتهى إليه التقرير، وعليه فإن الدائرة تطمئن إليه وتجده تقديرًا عادلاً وجابراً للمدعي.





المملكة العربية السعودية  
وزارة العدل  
(٨٣)

المحكمة الإدارية بمكة المكرمة

### الدائرة الإدارية الثالثة

٣/٤/٢٠٨/٨٣

وبناءً على ما سبق فإن الواجب إلغاء قرار المدعى عليها، لقوله صلى الله عليه وسلم: (لا ضرر ولا ضرار) رواه ابن ماجه وغيره، وإعمالاً للقاعدة الشرعية: (الضرر يزال) قال ابن التجار - رحمه الله - : لو هذه القاعدة فيها من الفقه ما لا حصر له، ولعلها تتضمن تصفه، فإن الأحكام إما تجلب المنافع أو تدفع المضار، فيدخل فيها دفع الضروريات الخمسة التي هي: حفظ الدين، والنفس، والنسب، والمال، والعرض، ورفع الضرر الواقع يحصل بإلغاء القرار المتظلم منه، والقول بخلاف ذلك مخالف للعدل، مانع من رفع الظلم، وهو ما يُعد مخالفة صريحة للحقوق التي صانها الإسلام، وهو ما تقضي به أنظمة المملكة العربية السعودية وعلى رأسها النظام الأساسي للحكم الصادر بالأمر الملكي رقم (٩٠/١) وتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧ هـ، فقد نص في مادته (١٨) بأن: لتكفل الدولة حرية الملكية الخاصة وحرمتها ولا ينزع من أحد ملكه إلا للمصلحة العامة على أن يعرض المالك تعويضاً عادلاً.

وترتيباً على كل ما سبق فإن الدائرة تنتهي إلى إلزام المدعى عليها إعادة التقدير لعقار المدعى على أن يكون التقدير عادلاً، ومستوفياً كافة عناصر التعويض.

(فلذلك)

حكمت الدائرة: بإلغاء قرار تقدير العقار رقم (١/٢٧٥) الصادر عن المدعى عليها (وزارة النقل) بتاريخ ١٤٣٣/٩/٩ هـ المملوك لمورث المدعين / ورثة صالح بن أحمد بارقيه بموجب الصك رقم (١١٤٣) وتاريخ ١٣٩٧/٨/٢٤ هـ، وذلك لما هو موضح بالأسباب.

والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

رئيس الدائرة

د. فيصل بن سعد العصيمي

القاضي

عبدالله بن جابر الزهراني

القاضي

ياسر بن علي المطاوع

أمين السر

فوزان بن سفير العلياني

حكم نهائي واجب التنفيذ

إدارة الشؤون الإدارية والمالية

رئيس قسم تسليم الأحكام

الوظيفة المفتش

محمد في ٤/٨/١٤٣٦ هـ

٤٤١







## تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
١٤٥٠/٦/ق لعام ١٤٣٣ هـ	١٤٣٤/٦/١/ق لعام ١٤٣٤ هـ	١٣١٩/١/١/س/٣/ق لعام ١٤٣٤ هـ	١٧٤٠/ق لعام ١٤٣٤ هـ	١٤٣٤/٧/٢٤ هـ
الموضوعات				
نزاع ملكية - التعويض العيني - التعويض بأرض بديلة.				
<p>مطالبة المدعي إلزام الجهة المدعى عليها باتخاذ إجراءات نزاع ملكية أرضه لصالح مشروع درء أخطار السيول - قيام الجهة بحصر أرض المدعى ضمن الأراضي التي تقع في مجرى السيل واعتمادها للموقع واستلام المقاول للعمل والشرع فيه - رفض الجهة اتخاذ إجراءات نزاع ملكية عقار المدعي وإصرارها على تعويضه بأرض بديلة مخالف للنظام الذي ألزمها بدفع التعويض العادل الفوري في حالة تنفيذها المرافق العامة في الأملاك الخاصة - مؤدى ذلك: إلزام الجهة باتخاذ إجراءات نزاع ملكية عقار المدعي.</p>				
الأنظمة واللوائح				
<p>المواد (١)، (٤) من نظام نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١١/٣/١٤٢٤ هـ.</p>				
حكم محكمة الاستئناف:				
<p>حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .</p>				

و/د



حكم رقم ٦/١/٦٤ لعام ١٤٣٤ هـ

في القضية رقم ١٤٥٠/٦/ق لعام ١٤٣٣ هـ

المقامة من / أحمد بن صالح بن رخي الخابور

ضد / أمانة منطقة الجوف

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على نبينا محمد وآله وصحبه وبعد:-

ففي يوم السبت ١٨/٥/١٤٣٤ هـ عقدت الدائرة الإدارية الأولى بالمحكمة الإدارية بسكاكا جلستها بتشكيلها التالي:

رئيساً

القاضي بالحكمة

د/متعب بن عايد العنزي

عضواً

القاضي بالحكمة

نايف بن الماشي العنزي

عضواً

القاضي بالحكمة

عبدالله بن سبيل الرشيد

أميناً للسر

وبحضور/ هائل بن شطي الرويلي

وقد اطلعت الدائرة على أوراق القضية المشار إليها أعلاه، وبعد سماع الدعوى والإجابة وبعد دراستها، وبعد المداولة أصدرت فيها الحكم التالي:-

## (الوقائع)

تتلخص وقائع الدعوى في تقديم المدعي / أحمد بن صالح بن رخي الخابور سجل مدني رقم ( ١٠٤٤٢٩١٧٠٤ ) بعريضة دعوى، هذه المحكمة ضد / أمانة منطقة الجوف جاء فيها : أنه اشترى قطعتين بأحد المخططات بدومة الجندل ، وأنه تقدم بطلب رخصة بناء إلا أن المدعى عليها رفضت بحجة منع البناء في مجاري الشعب وبطون الأودية ، وأن المدعى عليها أرادت تعويضه بقطعة واحدة وبالقرعة العلنية وهذا أمر مجحف لأن قطعه تقع على شوارع ٣٠ م . وختم المذكرة بطلب تعويضه بأكثر من قطعة وتعويضه عن مدة التأخير . فتم قيد العريضة قضية ، وأحيلت إلى هذه الدائرة بتاريخ ١١/٢/١٤٣٣ هـ فحددت لها جلسة بتاريخ ١٤٣٤/٢/٢ هـ بموجب الخطاب رقم ١/٢٣/٤٧٦٢ وتاريخ ١١/٢/١٤٣٣ هـ وأشعر بالموعد طرفا الدعوى والجهات ذات العلاقة . وفي الموعد حضر المدعي أصالة تده حضر ممثل الأمانة / موبس، بن مرزوق المصباح وذكر المدعي أنه



قام بشراء قطعتي أرض بمخطط الأمير عبد الإله بدومة الجندل في عام ١٤٣١هـ ثم في عام نهاية عام ١٤٣٢هـ قامت البلدية بالإعلان للمواطنين الذين تقع أراضيهم في مجاري السيول بأن عليهم مراجعة البلدية وهو من ضمنهم وعند مراجعته الأمانة قرروا تعويضه عن كل أرض بأرض بديلة بنفس المخطط وبالقرعة وأنه يرفض هذا الإجراء ويطلب إلزام المدعى عليها بتقدير قيمة أرضه طبقاً للسعر العادل وتعويضه بقيمتها العادلة مادياً وهذه دعواه وطلب ممثل الأمانة مهلة لتقديم إجابته حيث لم تكتمل الأوراق. . وفي جلسة ١٤٣٤/٣/١٤هـ قدم ممثل الأمانة مذكرة جوابية جاء فيها من حيث الشكل الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل الأوان حيث إن الأمانة قررت استبدال قطع الأراضي الواقعة في مجاري السيول حرصاً على حياة المواطنين وتم إخطار المواطنين للسير في الإجراءات النظامية لإجراء القرعة العلنية بشأن القطع الجديدة ، والمدعي أقام الدعوى ومازالت قطعتي الأرض تحت يده ولم يصدر بشأنها أي قرار بترع الملكية . وحيث نصت المادة السادسة من نظام نزع الملكية في فقرتها الثانية على أنه ( يتخذ تاريخ نشر قرار الموافقة بالبداية في إجراءات نزع الملكية أساساً لتقدير التعويض ... ) فكيف يتم التعويض قبل إتمام القرعة أو صدور قرار بترع الملكية . ومن حيث الموضوع فإنه بناء على تعميم وزير الشؤون البلدية والقروية رقم ٨٧٥٧٣ وتاريخ ١٩/١٢/١٤٣٠هـ بشأن حصر الأودية ومجاريها وما يعترضها من مخططات ومباني وخطة لعلاجها ، فقد وقفت اللجنة على مخطط غرب دومة الجندل وتم حصر الأراضي التي تعترض مجرى السيول ( سيل الدهمية ) الذي يشكل خطراً على أصحاب القطع وعددها ( ٢٩ ) قطعة ، وتبين أنه لا توجد مباني أو منشآت عليها وأوصت اللجنة بسحب تلك القطع وتعويضهم عنها بقطع بديلة ماثلة لها في إحدى المخططات الجديدة ، وتم إرسال دعوات لأصحاب القطع لإجراء القرعة إلا أنه لم يراجع سوى ( ٥ ) مواطنين ليس من بينهم المدعي . وختم المذكرة بطلب عدم قبول الدعوى لرفعها قبل الأوان ورفضها موضوعاً . وبتزويد المدعي بصورة منها طلب مهلة لتقديم إجابة . وفي جلسة ١٤٣٤/٤/٢٠هـ ذكر المدعي أن ما ورد في مذكرة المدعى عليها غير صحيح لأن المدعى عليها تريد أن تقوم بإنشاء مشروع لتحديد مجرى السيول وهذا المشروع يمر على ملكه والواجب على المدعى عليها في هذه الحالة اتخاذ إجراءات الترع طبقاً لما نص عليه نظام الترع ولذلك يؤكد على أنه



يطلب إلزام المدعى عليها باتخاذ إجراءات الترع طبقاً لنظام نزع الملكية ويحصر دعواه في هذا الطلب وهذا ما لديه ، فذكر ممثل الأمانة أنه لا علم له بوجود مشروع يمر على ملك المدعي ويطلب مهلة للتأكد من الجهة المختصة وتقديم إجابة . وفي جلسة ١٨/٥/١٤٣٤هـ قدم ممثل الأمانة مذكرة جاء فيها أن الموقع بدأ العمل فيه بمشروع درء أخطار السيول ومن ضمن أعماله حصر جوانب مجرى سيل الدهمية وترسية قاعه وجوانبه بالخرسانة فذكر المدعي أن أرضيه تعترضان هذا المشروع وهو مشروع معتمد في الميزانية لذا يؤكد على طلبه فسألت الدائرة ممثل المدعى عليها هل ما ورد في مذكرهم المقدمة يعني أن مشروع درء أخطار السيول سيمر بأرضي المدعي فذكر أن ذلك صحيح وأن المشروع سيمر على الأرضين بعد ذلك قرر الطرفان الاكتفاء بما قدم وذكر . ثم قررت الدائرة الفصل في الدعوى .

### (الأسباب)

حيث يهدف المدعي من هذه الدعوى إلى الحكم له بإلزام أمانة منطقة الجوف باتخاذ إجراءات نزع ملكية أرضيه المملوكتين له بالصك رقم ٩٥٣ وتاريخ ١٥/٦/١٤٢٧هـ والصك رقم ٢٣١ وتاريخ ١٦/٣/١٤٢٨هـ لصاح مشروع درء أخطار السيول بدومة الجندل رقم ٤/٠٠/٥٠٠٣/٣٠/١٠/١٩ ، فإن حقيقة الدعوى هي طعن المدعي في قرار المدعى عليها المستمر برفض اتخاذ إجراءات نزع ملكية أرضي المدعي محل الدعوى ، وعليه فإن المحاكم الإدارية تختص ولائياً بنظر هذه الدعوى طبقاً للمادة (١٣/ب) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٧٨/م) وتاريخ ١٩/٩/١٤٢٨هـ والتي نصت على أنه : (( تختص المحاكم الإدارية بالفصل في الآتي : ... ب/دعاوى إلغاء القرارات الإدارية النهائية التي يقدمها ذور الشأن ... وبعد في حكم القرار الإداري رفض جهة الإدارة أو امتناعها عن اتخاذ قرار كان من الواجب عليها اتخاذه طبقاً للأنظمة واللوائح )) . كما أن الدائرة تختص نوعياً بنظر هذه الدعوى طبقاً لقرار معالي رئيس ديوان المظالم رقم (٢٤٢) لعام ١٤٣٢هـ ومكانياً طبقاً للقرار رقم (٦٧) لعام ١٤٣٢هـ . وعن قبول الدعوى ، فحيث الثابت أنه تم حصر أرضي المدعي من ضمن الأراضي التي تعترض سيل الدهمية طبقاً لحضر اللجنة المؤرخ في ٣/٢/١٤٣١هـ ، والثبت أن اللجنة أوصت بتعويضهم



بأراضٍ بديلة في إحدى المخططات السكنية ، وحيث الثابت أنه بتاريخ ١٤٣٢/١٢/٣ هـ دعت المادعي عليها المواطنين الذين تعترض أراضيهم مجرى السيل لاستكمال إجراءات منحهم ، وحيث ذكر المدعي أنه راجع المدعي عليها وقرروا تعويضه عن كل أرض بأرض بديلة بنفس المخطط وبالقرعة ، والناظر أن المدعي تقدم بهذه الدعوى لهذه المحكمة بتاريخ ١٤٣٣/١١/٢ هـ ، وحيث إن الإدارة في مذكرتها لا تزال تصر على تعويضه بأرض بديلة وبالقرعة ، وترفض اتخاذ إجراءات نزع ملكية عقاريه ، وحيث إن الطعن على القرارات المستمرة مفتوح لا يتقيد بمدة ما دام الإدارة ممتنعة ، وعليه فإن الدائرة تقبل الدعوى شكلاً وتنظرها موضوعاً . وعن الموضوع ، فحيث الثابت أن المدعي يملك القطعة رقم ١٥٠٣ بموجب الصك رقم ٩٥٣ وتاريخ ١٤٢٧/٦/١٥ هـ والقطعة رقم ١٤٩٨ بموجب الصك رقم ٢٣١ وتاريخ ١٤٢٨/٣/١٦ هـ بمخطط غرب دومة الجندل السكني التا إليه بالشراء ، وحيث الثابت أن بلدية دومة الجندل قامت بتشكيل لجنة لحصر الأودية ومجاريها وما يعترضها من مخططات ومباني وخطة معالجتها ، وحيث الثابت أن اللجنة قامت بحصر الأراضي التي تقع في مجرى سيل الدهمية بدومة الجندل وعددها ( ٢٩ ) قطعة من ضمنها قطعتي المدعي طبقاً لمحضرها المؤرخ في ١٤٣١/٢/٣ هـ ، وحيث الثابت طبقاً لخطاب مدير بلدية دومة الجندل رقم ١١١٠/١٣٠٣/٢٢٦ وتاريخ ١٤٣٤/٥/١٣ هـ بأن هذا الموقع اعتمد له مشروع درء أخطار السيول بدومة الجندل رقم ١٩/١٠/٣٠/٥٠٠٣/٥٠/٥٠/٤ والذي من ضمن أعماله حصر جوانب مجرى سيل الدهمية وتكسية قاعه وجوانبه تكسية خرسانية . وأن المقاول استلم الموقع وبدأ العمل بالفعل بتاريخ ١٤٣٤/٥/١ هـ ، وحيث نصت المادة الأولى من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٥ وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١ هـ على أنه : (( يجوز للوزارات والمصالح الحكومية وغيرها من الأجهزة ذوات الشخصية المعنوية العامة نزع ملكية العقار للمنفعة العامة لقاء تعويض عادل ، بعد التحقق من عدم توفر الأراضي والعقارات الحكومية التي تفي بحاجة المشروع . ولا يجوز نزع ملكية عقار إلا لتنفيذ مشروع معتمد في الميزانية )) كما نصت المادة الرابعة من ذات النظام على أنه : (( ... إذا تعذر ذلك - أي تنفيذ خطوط المرافق العامة في أملاك الدولة - وكان لابد من تنفيذ خطوط المرافق العامة



في الأملاك الخاصة فيتم ذلك بأقل قدر ممكن من الضرر ، مع دفع تعويض عادل وفقاً لهذا النظام ...  
 (( ، وحيث الثابت ما سبق وأن مشروع درء أخطار السيول بدومة الجندل مشروع معتمد يعرضه  
 أملاك المدعي . فإن الدائرة تنتهي إلى إلزام المدعي عليها باتخاذ الإجراءات النظامية المنصوص عليها  
 في نظام نزع الملكية الصادر عام ١٤٢٤هـ لأجل نزع ملكية أرضي المدعي محل الدعوى لصالح  
 المشروع . وهو ما تحكم به .

( فلهذه الأسباب )

حكمت الدائرة : بإلزام المدعي عليها / أمانة منطقة الجوف باتخاذ إجراءات نزع ملكية أرضي  
 المدعي / أحمد بن صالح بن رخي الخابور المملوكتان له بالصك رقم ٩٥٣ وتاريخ ١٥/٦/١٤٢٧هـ  
 والصك رقم ٢٢١ وتاريخ ١٦/٣/١٤٢٨هـ طبقاً لنظام نزع الملكية الصادر عام ١٤٢٤هـ . والله  
 الموفق وصلى الله وسلم على نبينا محمد .

رئيس الدائرة

القاضي

القاضي

أمين السر

د/متعب بن عايد العنزي

نايف بن الماشي العنزي

عبدالله بن سبيل الرشيد

هايل الرويلي





## تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
١٤٢٨/ق/٢٦٦٨٦	١٨٩/٢/٣/لعام ١٤٣٣ هـ	٢/١٣٠٦/لعام ١٤٣٤ هـ	٢/٣٠٧/س/لعام ١٤٣٤ هـ	١٤٣٤/١٢/١ هـ
الموضوعات				
<p>نزع ملكية - التعويض العيني - منح أرض بديلة - إلزام جهة الإدارة بإصدار كروكي تنظيمي للعقار.</p> <p>مطالبة المدعين إلغاء قرار الجهة المدعى عليها السلي بامتناعها عن إعطائهما كروكي تنظيمي على عقارهما المملوك لهما بصك شرعي ليتمكننا من التصرف فيه - استناد الجهة إلى الأمر السامي الذي يمنع المنح أو التنازل عن الأراضي الحكومية إلا ما كان صادراً بأمر من خادم الحرمين الشريفين بصفة شخصية - صدور صك ملكية المدعين بناءً على الأمر السامي الصادر من نائب خادم الحرمين الشريفين القاضي بتعويض المدعين عن المبالغ المستحقة لهما مقابل المساحات المنزوعة من صكوكهما لصالح مشروع عام وفقاً لنظام نزع الملكية الذي أجاز أن يكون التعويض عن العقار المنزوع ملكيته أرضاً إذا رضي المالك بذلك - مؤدى ذلك: إلزام الجهة المدعى عليها بإصدار الكروكي التنظيمي للعقار.</p>				
الأنظمة واللوائح				
<p>المادة (١٨) من النظام الأساسي للحكم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٩٠) وتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧ هـ .</p> <p>المواد (٤)، (١٣) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١ هـ .</p> <p>الأمر السامي رقم (٣٣٣٥/٢/ب) في ١٤٢٥/١٢/٤ هـ .</p> <p>الأمر السامي الصادر من نائب خادم الحرمين الشريفين رقم (١٤٩/س) في ١٤٢٨/٥/١٠ هـ .</p>				
حكم محكمة الاستئناف :				
<p>حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .</p>				



المملكة العربية السعودية  
وزارة النظام

الحكم رقم ١٨٩ / ١ / ٢ / ٣ لعام ١٤٣٣هـ

في القضية الإدارية رقم ٦٦٨٦ / ٢ / ق لعام ١٤٢٨هـ

المقامة من / الأمير عبدالعزيز بن عبدالله بن عبدالعزيز

ومحمد بن وجيه حسن الشريتي

ضد / أمانة محافظة جدة

الحمد لله والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، وبعد:  
فإنه في يوم الأحد الموافق ١٠ / ٩ / ١٤٣٣هـ انعقدت الدائرة الإدارية الثالثة بمقر المحكمة الإدارية  
بجدة والمشكلة من:

القاضي /	أحمد بن عبدالكريم العثمان	رئيساً
القاضي /	عبدالمحسن بن عبدالعزيز الجليفي	عضواً
القاضي /	عبدالعزیز بن عبدالرحمن القضيبی	عضواً

ويحضر عبدالرحيم بن سليمان القريقري أميناً للسر ، وذلك للنظر في القضية المذكورة  
أعلاه ، والمحالة إلى الدائرة بتاريخ ٢٠ / ٦ / ١٤٣٢هـ ، بعد ورودها منقوضة بحكم محكمة  
الاستئناف رقم ( ٤٦٠ / ٤ / س / ٦ لعام ١٤٣١هـ ) والتي حضر للمرافعة فيها وكيل المدعين : يوسف بن  
الأخضر القيم ، وحضر عن المدعى عليها : علي بن سعيد آل عايض المدونة ببياناتهما بضبط الدعوى ،  
وبعد الاطلاع على الأوراق وسماع المرافعة ؛ وبعد المداولة ، أصدرت الدائرة حكمها التالي:

### الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى بالقدر اللازم للفصل فيها أنه بتاريخ ٢٨ / ١٢ / ١٤٢٨هـ تقدم وكيل  
المدعين إلى هذه المحكمة بلائحة دعوى ذكر فيها أن موكله يتظلم من قرار المدعى عليها  
المتضمن امتناعها عن إعطائهما كروكياً تنظيمياً على أرضهما المملوكة لهما بالصك رقم (٢١٩٢)  
وتاريخ ٢ / ٦ / ١٤٢٨هـ لئتمكنا من التصرف فيها ، وأسند طلبه إلى أن المدعى عليها نزعت أرض  
موكله المملوكة لهما بصكوك شرعية الواقعة بحي الخالدية وشارع التحلية وقدرت تعويضهما بمبلغ

*(Signatures)*



# المملكة العربية السعودية وزارة العدل

خمسة وأربعين مليون ريال مقابل ما نزع من أرضهما بموجب محضر التقدير رقم (١٧) وتاريخ ١٤٢٧/٢/١٧هـ، ولم تقم الأمانة بصرف التعويض لهما مالياً ولم تعوضهما بأرض بديلة فتقدم موكلاه لثائب خادم الحرمين وطلباً منه إعطائهما أرضاً مقابل التعويض وفقاً للمادة الثالثة عشرة من نظام نزع الملكية، فصدر أمر ولي العهد رقم (١٤٩/ش) وتاريخ ١٤٢٨/٥/١٥هـ إلى كتابة عدل جدة بإصدار صك شرعي على أرض في جدة مقابل التعويض المعتمد في ذمة الأمانة، واستناداً لذلك صدر صك التملك رقم (٢١٩٢) وتاريخ ١٤٢٨/٦/٢هـ من كتابة عدل جدة بتعويض المدعين بأرض في جنوب جدة، وتم التهميش على الصكوك المنزوع ملكيتها منها لصالح أملاك الدولة، بعد ذلك تقدم المدعيان للأمانة بطلب كروكي تنظيمي على تلك الأرض وقيد طلبهما لديها برقم (٢٨١٠٦٦٢١) وتاريخ ١٤٢٨/١٠/١٢هـ وامتنت عن إعطائهما الكروكي المطلوب محتجة بالأمر السامي رقم (٢/٣٣٣٥) في ١٤٢٥/١٢/٤هـ الذي يمنع المنح أو التنازل عن الأراضي الحكومية إلا ما كان صادراً بأمر من خادم الحرمين الشريفين، وأوضح وكيل المدعين أن صك موكله لم يصدر بناءً على منح أو تنازل ولكن مقابل تعويض مستحق للمدعين في ذمة المدعى عليها وفقاً للمادة الثالثة عشرة من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ والتي أجازت أخذ أرض بديلة مقابل التعويض المستحق، كما أن الأرض التي عوض المدعيان بها وصدر لها الصك الشرعي سالف الذكر خالية من الملكيات الحكومية والخاصة وخالية من الشوائب وتبعد عن مدينة جدة أكثر من مائة كيلو متر، واختتم لائحته بطلب إلزام المدعى عليها بمنح موكله كروكياً تنظيمياً والسماح لهما بالتصرف في أرضهما.

وبإحالة القضية للدائرة نظرتها على النحو المبين بدفتر الضبط وبسؤال وكيل المدعين عن دعواه أجاب أنها وفقاً لما هو موضح في لائحة الدعوى، وبطلب الجواب من ممثل المدعى عليها قدم مذكرة جاء فيها أن سبب امتناع الأمانة عن إصدار الكروكي التنظيمي للموقع المملوك للمدعين بالصك رقم (٢١٩٢) وتاريخ ١٤٢٨/٦/٢هـ هو الأمر السامي رقم (٢/٣٣٥) وتاريخ ١٤٢٣/٦/٥هـ والأمر السامي رقم (٢/٣٣٣٥) في ١٤٢٥/١٢/٤هـ الذي يمنع المنح أو التنازل عن الأراضي الحكومية إلا ما كان صادراً بأمر من خادم الحرمين الشريفين رئيس مجلس الوزراء شخصياً، وتعد الأرض الممنوحة

*(Signatures)*



## المملكة العربية السعودية وزارة النظام

للمدعين مشمولة بما جاء في هذين الأمرين وأرفق صورة من تعميم وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٧٨٥٠٠) وتاريخ ١٢/١٢/١٤٢٨هـ الموجة للمدعى عليها والمشتمل على مضمون الأمرين الساميين، ويجلسة لاحقة قدم وكيل المدعين مذكرة جوابية أوضح فيها أن الأمرين المشار إليهما في دفاع ممثل المدعى عليها لا ينطبقان على موضوع هذه الدعوى لأن موكله حصل على الأرض مقابل تعويض مستحق عما نزع من ملكهما ولم تكن متحاً أو تنازلاً بدون مقابل وهناك فرق كبير بين الحالتين، وأكد أن الأرض مدار النزاع ليست حكومية وليست مملوكة لأحد ولا تتعارض مع خطط الأمانة المستقبلية، وأن إجراءات تقدير تعويض المدعين كانت موافقة للمادة السابعة من نظام نزاع الملكية وختم بطلب الحكم على المدعى عليها بإصدار الكروكي التظيمي المطلوب.

وبجلسة لاحقة قدم ممثل المدعى عليها مذكرة دفاع أوضح فيها أن الأرض مدار النزاع التي تم إفراغها للمدعين لم يتم تقديرها من قبل لجنة التقدير وفقاً لما نص عليه النظام رغم استناد كاتب العدل على المادة الثالثة عشرة مما يستلزم تقدير العقار المعوض به، وللتأكد من عائديه الأرض وخلوها من الشوائب أرسلت الأمانة الخطاب رقم (٢٨١٠٦٦٢١) وتاريخ ١٢/١٠/١٤٢٨هـ لوزير الشؤون البلدية والقروية للتوجيه حيال ذلك الأمر، كما أن الأمانة كتبت لرئاسة كتابة العدل الخطاب رقم (٢٨٠٧٩٥٩) في ٢٥/٨/١٤٢٨هـ للحصول على الأمر السامي والكروكيات المرفقة ولم يصل الرد، والأمانة لم ترفض طلب المدعين ولكن رفعت لرجعها لأخذ الرأي، وختم بطلب رفض الدعوى، ويجلسة لاحقة قدم وكيل المدعين مذكرة أوضح فيها أن نظام نزاع الملكية ليس به نص يلزم بتقدير قيمة الأرض المعوض بها وأن أمر ولي العهد قد حدد أطوال وحدود ومساحة الأرض (١٨) مليون متر مربع وقدم صورة من أمر ولي العهد، وعن خطاب المدعى عليها لكاتب العدل ذكر أنه قد ورد للأمانة الرد بموجب خطاب كاتب العدل رقم (٥٢٣٢) وتاريخ ١١/١٠/١٤٢٨هـ وأرفق صورته، ويجلسة ٢٢/٦/١٤٣٠هـ سألت الدائرة ممثل المدعى عليها عن خطاب الأمانة المرسل لوزارة الشؤون البلدية بتاريخ ١٢/١٠/١٤٢٨هـ بشأن طلب المدعى فأجاب أنه لم يرد من الوزارة رد بهذا الشأن، كما طلبت منه الدائرة صورة من فحص الملكيات بالأمانة يبين موقع الأرض ومن رصدت باسمه فذكر أن ذلك يحتاج إلى قرص ممغنط منزل عليه إحداثيات الموقع ليتمكن من إحضار المصور الجوي المطلوب،

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*



# المملكة العربية السعودية وزارة النظام

فاستعد وكيل المدعين بتزويد ممثل الأمانة بالقرص الممغنط كما سلمه في الجلسة صورة المصور الجوي للأرض، كما طلبت الدائرة من ممثل الأمانة بيان الملكيات السابقة على الموقع وتاريخ تلك الملكيات، وإحضار صورة من التعليمات والأنظمة المتبعة لدى الأمانة في تسجيل الصكوك واشتراطات إصدار الكروكي التنظيمي فاستعد بذلك، ويجلسه ١٤٣٠/٧/٢٥ هـ قدم وكيل المدعين مذكرة جاء فيها أنه بناءً على توجيه الدائرة تسلم ممثل المدعى عليها قرصاً ممغنطاً منزل عليه إحداثيات الموقع ليتمكن من إحضار ما طلبته منه الدائرة في عدة جلسات سابقة وتأخر البت في الدعوى بسببه مما ألحق بالمدعين ضرراً بالغاً، وقد صدر التوجيه الكريم من خادم الحرمين الشريفين باعتماد جميع الصكوك التي صدرت بأمر من صاحب السمو الملكي ولي العهد وذلك حسب تعميم معالي وزير العدل رقم (١٣/ت/٣٦٩٩) وتاريخ ١٤٣٠/٧/١٨ هـ، وطلب وكيل المدعين إلزام المدعى عليها بإصدار كروكي تنظيمي على أرض المدعين المملوكة لهما بالصك رقم (٢١٩١) وتاريخ ١٤٢٨/٦/١٢ هـ وتمكينهما من الاستفادة من أرضهما، وفي ذات الجلسة قدم ممثل الأمانة صورة من خطاب إدارة فحص الملكيات رقم (٢٠٠٠٠٧٦١٨٢) وتاريخ ١٤٣٠/٧/٢٢ هـ الموجه للإدارة القانونية بالأمانة ونصه: "إشارة إلى خطابكم رقم (٢٠٠٠٧٦١٨٢) في ١٤٣٠/٦/٢٧ هـ بخصوص القضية المقامة من الأمير عبد العزيز بن عبد الله بن عبد العزيز آل سعود ومحمد وجيه الشريتلي ضد الأمانة بطلب المدعين كروكياً تنظيمياً للموقع المملوك لهما بموجب الصك رقم (٢١٩١) في ١٤٢٨/٦/٢ هـ وطلبكم الإفادة عما إذا تم رصد الموقع باسم المذكورين من عدمه وهل هناك تداخل على الموقع عليه نفيدكم بالآتي: سبق أن وردنا خطابكم رقم (٢٠٠٠٣٩٥٣٠) في ١٤٣٠/٣/٢٧ هـ بشأن الإفادة عن الصك رقم (٢١٩١) في ١٤٢٨/٦/٢ هـ العائد للمذكورين تعويضاً عن الصك رقم (١٠٠٩٦) في ١٤٢٦/١٢/٢٤ هـ والصك رقم (١٠٠٩) في ١٤٢٦/٤/١٥ هـ والصك رقم (١٠١٠) في ١٤٢٦/١٢/٤ هـ وحيث ورد خطاب كتابة عدل جدة رقم (٥٢٣٢) في ١٤٢٨/١٠/١١ هـ بأنه قد جرى الشرح على الصكوك المذكورة بالانتقال لجهة أملاك الدولة (منفعة الأمانة)، وفي حال مراجعة مندوب الأمانة سوف تسلم له جميع الصكوك، وبناءً عليه تمت مخاطبة إدارة الممتلكات بخطابنا رقم (٢٠٠٠٥٣٩٥٣٠) في ١٤٣٠/٤/١٩ هـ بحكم الاختصاص".





# المملكة العربية السعودية وزارة العدل

كما أن الموقع يقع جنوب جدة على طريق الليث ومرصود لدينا باسم المذكورين بالصك رقم (٢١٩١) في ١٤٢٨/٦/٢ هـ ومرفق صورة من نظم المعلومات الجغرافية توضح الموقع ولا يوجد تداخل مع الغير، كما قدم ممثل الأمانة صورة من المصور الجوي للموقع وصور من إجراءات استخراج وتنظيم الكروكي التنظيمي واكتفى الطرفان بذلك مؤكداً وكيل المدعين على طلبه إلزام المدعى عليها بمنح موكله الكروكي التنظيمي المطلوب، وطلب ممثل المدعى عليها رفض الدعوى، فأصدرت الدائرة حكمها رقم (١٤٣/د/١١/١) لعام ١٤٣٠ هـ القاضي: بإلزام المدعى عليها بإصدار كروكي تنظيمي للأرض محل الدعوى، فاعتضت عليه المدعى عليها، فتم إحالة أوراق القضية إلى محكمة الاستئناف - الدائرة السادسة - فأصدرت حكمها رقم (١٤٦٠/د/٦/١) لعام ١٤٣١ هـ المنتهي: إلى نقض حكم الدائرة وإعادة أوراق القضية إليها، وفي سبيل نظرها تم فتح باب المرافعة فيها بتاريخ ١٤٣٢/١٠/١٥ هـ، وطلبت الدائرة من ممثل المدعى عليها رد وزارة الشئون البلدية والقروية، ويجلسه يوم الأحد الموافق ١٤٣٣/٥/١٦ هـ قدم ممثل المدعى عليها صورة من مخاطبات داخلية لم تخرج في مضمونها عما تم تقديمه سابقاً، ثم قرر الأطراف الاكتفاء بما تم تقديمه.

وبجلسة يوم الأحد ١٤٣٣/٧/٦ هـ تبين عدم حضور المدعي أو من يمثله شرعاً فتم شطب الدعوى للمرة الأولى، ثم أعيد فتح باب المرافعة فيها، وبجلسة يوم الأحد ١٤٣٣/٩/١٠ هـ سألت الدائرة ممثل المدعى عليها هل وردت معاملة المدعين من الوزارة فأجاب بالنفي، فرفضت الجلسة للمداولة، ثم أصدرت الدائرة حكمها مبنياً على ما يلي:

## الأسباب

حيث إن المدعين يتظلمان من امتناع المدعى عليها عن منحهما كروكياً تنظيمياً والسماح لهما بالتصرف في أرضهما، الأمر الذي تعدد معه الدعوى طعناً على قرار إداري سلبى وتختص المحاكم الإدارية بنظرها استناداً إلى المادة (١٣/ب) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩ هـ، كما تدخل في اختصاص الدائرة النوعي وفقاً لقرار رئيس الديوان رقم (٢٤٢) لعام ١٤٣٢ هـ، واختصاصها المكاني وفقاً لقرار مجلس القضاء الإداري في البند (ثانياً) من محضر جلسته رقم (٤) وتاريخ ١٤٣٢/٧/٥ هـ.





## المملكة العربية السعودية وزارة العدل

وعن قبول الدعوى شكلاً فإن امتناع المدعى عليها عن منح المدعين الكروكي التنظيمي يعد من القرارات السلبية مستمرة الأثر والتي استقر قضاء المحاكم الإدارية على أنها لا تتحصن بفوات مواعيد الطعن عليها، وقد تقدم المدعيان للمدعى عليها متظلمين من عدم منحهما الكروكي وقيد طلبهما لديها برقم (٢٨١٠٦٦٢١) وتاريخ ١٢/١٠/١٤٢٨هـ وبذلك تكون دعواهما مقبولة شكلاً.

أما عن موضوع الدعوى فالثابت من أوراقها أن وكيل المدعين يطلب إلغاء قرار المدعى عليها السلبى المتضمن الامتناع عن إعطاء موكله كروكياً تنظيمياً والسماح لهما بالتصرف في أرضهما، وعليه فإن إلغاء القرار الإداري يتم وفق شروط حددها نظام المرافعات أمام ديوان المظالم فنص في المادة الثالثة عشرة الفقرة (ب) على شروط يجب أن تتوافر في دعوى إلغاء القرار الإداري " متى كان مرجع الطعن عدم الاختصاص أو وجود عيب في الشكل أو عيب في السبب أو مخالفة النظم واللوائح أو الخطأ في تطبيقها أو تأويلها أو إساءة استعمال السلطة"، وعلى ذلك يجب البحث في مدى ملائمة امتناع المدعى عليها للقواعد النظامية المشروعة وصحة الإجراءات التي اتبعتها، وحيث إن الأرض موضوع الدعوى مملوكة للمدعين بموجب الصك رقم (٢١٩٢) وتاريخ ٢٠/٦/١٤٢٨هـ وقد فرضت الأحكام الشرعية والنظامية حماية على صكوك التملك فلا يجوز المساس بها متى صدرت مستكملة إجراءاتها النظامية والشرعية فإنه لا يجوز شرعاً ولا نظاماً أن تعطل أو أن يجتزأ من الملكية الخاصة وذلك لأن احترام الملكية الفردية يعد من قواعد الأحكام المعلومة من الدين بالضرورة وحفظ المال من مقاصد الشريعة الخمس التي تواردت النصوص من الكتاب والسنة بصونها ورعايتها، وقد نصت المادة الثامنة عشرة من النظام الأساسي للحكم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٩٠) وتاريخ ٢٧/٨/١٤١٢هـ على أن " الدولة تكفل حرية التملك الخاصة وحرمتها ولا ينزع من أحد ملكة إلا للمصلحة العامة على أن يعرض المالك تمويضاً عادلاً"، وقد صدر بذلك نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم رقم (م/١٥) وتاريخ ١١/٣/١٤٢٤هـ وقررت نصوص هذا النظام قواعد وإجراءات صون الملكية الفردية في حالة تعارضها مع المنفعة العامة ومن هذا ما نصت عليه المادة الثالثة عشرة: " يجوز أن يكون التمويض عن العقار المنزوع ملكيته للمنفعة العامة أو جزء منه أرضاً إذا رضي المالك بذلك"، وإن الدائرة وهي تستهدي



## المملكة العربية السعودية وزارة العدل

بتلك النصوص والقواعد للنظر في طلب المدعين فإنها تستحضر أن مهمتها مراقبة القرار من جهة اختصاص مصدره وشكله ومدى اتفاهه مع صحيح أحكام النظام واللوائح أو مخالفته للنظام وتفسيره والخطأ فيه، والتحقق من عدم إساءة استعمال السلطة أو التعسف فيها، وبتطبيق تلك النصوص والمبادئ على واقع الدعوى نجد أن المدعين يملكان الأرض محل النزاع بموجب صك شرعي له حرمة وليس هناك ما يؤثر على صحته وحجيته، وقد أكد ذلك الخطاب رقم (٥٢٣٢) وتاريخ ١٤٢٨/١٠/١١ الصادر من كتابة العدل للمدعى عليها والمتضمن أن الصك الشرعي - سند ملكية المدعين - صدر بناءً على الأمر السامي الصادر من نائب خادم الحرمين الشريفين رقم (١٤٩/س) في ١٤٢٨/٥/١٠ القاضي بتعويض المدعين عن المبالغ المستحقة لهما في وزارة المالية مقابل المساحات المنزوعة من صكوكهما لصالح الشوارع الرئيسية في محافظة جدة، وأنه قد جرى الشرح على الصكوك المنزوعة ملكيتها بالانتقال لأمالك الدولة، وفي حالة مراجعة مندوب الأمانة سوف تسلم له جميع الصكوك، وأن صك المدعين ساري المفعول ولا يوجد على سجله ما يؤثر عليه، وتشير الدائرة إلى أن شرح كاتب العدل بالتهميش على الصكوك المنزوعة تم تطبيقاً للمادة الرابعة من نظام نزاع الملكية التي نصت على وجوب التهميش على صكوك الملكيات وسجلاتها الموجودة فيها، وعلى ذلك فإن امتناع المدعى عليها عن إعطاء المدعين كروكياً تنظيمياً على أرض يملكانها بموجب صك شرعي صادر من جهة مختصة بإصداره يعد إضراراً بهما، ولا شك أن الإضرار بالأفراد بفعل تصرفات الإدارة دون إزالة هذا الضرر ظلم انتهى عنه الشريعة الإسلامية، كما أن صون الملكية الفردية لا تقتصر على نزاعها بالكامل فحسب وإنما تمتد إلى صونها من أي إجراء أو قرار من شأنه الحد من هذه الملكية أو المساس بها أو يجرز منها، مما تخلص معه الدائرة إلى أن امتناع المدعى عليها عن إعطاء المدعين الكروكي التنظيمي (والذي يترتب عليه منعها من التصرف في أرضهم) يعد حداً للملكية دون مبرر شرعي أو نظامي وليس له ما يؤيده من واقع أو مصلحة معتبرة، كما تشير الدائرة إلى ما ورد بصورة خطاب إدارة فحص الكليات المقدمة من ممثل المدعى عليها بجلسة ١٤٣٠/٧/٢٥ بأن كاتب عدل جدة قد خاطب الأمانة برقم (٥٢٣٢) وتاريخ ١٤٢٨/١٠/١١ بأنه قد جرى الشرح والتهميش على صكوك المدعين بالانتقال إلى جهة أملاك الدولة (منفعة الأمانة) وعند مراجعة

*(Signatures)*



## المملكة العربية السعودية وزارة العدل

مندوبها ستسلم له جميع الصكوك، كما ورد أيضاً بخطاب إدارة فحص الملكيات بأن الموقع في جنوب جدة على طريق الليث وقد رصد بفحص الملكيات باسم المدعين وبموجب الصك الصادر لهما برقم (٢١٩١) وتاريخ ١٢/٦/١٤٢٨هـ، كما قدم صورة من نظم المعلومات الجغرافية التي توضح موقع الأرض وتبين عدم التداخل مع الفير، وصورة من ضوابط إجراءات استخراج الكروكي التنظيمي، وبعد دراسة الدائرة لما قدمه ممثل المدعى عليها تبين أنها ماضية في الطريق السليم لمنح المدعين الكروكي المطلوب وليس لديها مستند نظامي يمنحها من إصداره إلا أنها لم تفعل، كما أنه بدراسة صك المدعين محل الدعوى تبين أنه صدر لهما بناءً على أمر ولي العهد باستخراجه لهما على أرض تكون تعويضاً لهما عن المبلغ المستحق لهما في ذمة الأمانة عما انتزعت من ملكهما لصالح شوارع رئيسه في قلب جدة وقدر لهما التمييز عنها من قبل اللجنة المختصة بمبلغ خمسة وأربعين مليوناً ولم يصرف لهما، فأمر ولي العهد بإصدار صك لهما على هذه الأرض كتعويض لهما عن ذلك المبلغ والتمهيش بذلك على صكوكهما التي نزعتم بنقلها لأمالك الدولة (منفعة الأمانة)، وبذلك يظهر جلياً بأن إصدار صك للمدعين على هذه الأرض لم يكن من قبيل المنح أو التنازل دون مقابل وإنما هو تعويض لهما عن مبلغ استقر شرعاً ونظاماً في ذمة الأمانة، وفضلاً عن ذلك كله فقد أصدر خادم الحرمين الشريفين توجيهه الكريم باعتماد جميع الصكوك التي صدرت بناءً على أمر من صاحب السمو الملكي ولي العهد وصدر بذلك تعميم وزير العدل رقم ١٣/ت/٣٦٩٩ وتاريخ ١٨/٧/١٤٣٠هـ الموجه لكتابات العدل، وتشير الدائرة إلى أن المدعى عليها إن كانت ترى عدم صحة تملك المدعين للأرض محل الدعوى فإن المنظم جعل للاعتراض على الصكوك الشرعية سبلاً أخرى غير ما اتخذته في مواجهة المدعين كان عليها سلوكها لاستظهار الحق الذي تدعيه.

وتلقت الدائرة عما ورد بدفع المدعى عليها بأن قيمة الأرض التي عوض بها المدعيان لم يتم تقدير قيمتها من قبل لجنة التقدير إذ ليس لهذا الدفع سند نظامي، مما تنتهي معه الدائرة إلى إلزام المدعى عليها بإصدار الكروكي التنظيمي المطلوب في الدعوى، ولا ينال من ذلك ما قد يرد من أنه كان على الدائرة التريث في إصدار الحكم حتى تبدي الوزارة رأيها موضوع أو تطلب ذلك من الوزارة مباشرة، حيث إن المدعى عليها تعمل تحت مظلة الوزارة وقد خاطبت الوزارة أمين محافظة



# المملكة العربية السعودية ديوان النظام

جدة رقم (٢٨١٠٦٦٢١) وتاريخ ١٢/١٠/١٤٢٨هـ أي منذ أكثر من أربع سنوات وأحد عشر شهراً، وهي مدة طويلة ولم يتم الرد عليه مما يعد معه ذلك امتناعاً من جهة الوزارة ورفضاً للموضوع.

لذلك ولكل ما تقدم :

بإلزام المدعى عليها أمانة محافظة جدة بإصدار كروكي تنظيمي للأرض المملوكة للأمير عبدالعزيز بن عبد الله بن عبدالعزيز ومحمد بن وجيه حسن شريعتي بالصك رقم (٢١٩٢) وتاريخ ٢/٦/١٤٢٨هـ : لما هو مبين بالأسباب .

والله الموفق ، وصلى الله وسلم وبارك على نبينا محمد وآله وصحبه أجمعين.

رئيس الدائرة  
أحمد بن عبد الكريم العثمان

القاضي  
عبد المحسن بن عبدالعزيز الجليبي

القاضي  
عبد العزيز بن عبد الرحمن القضيبى

أمين السر  
عبد الرحيم سليمان القريري



حكم نهائي واجب التنفيذ

إدارة المصاوي والأحكام  
رئيس قسم تسليم الأحكام  
الموظف المختص  
حرفي  
١٤٢٣هـ



## تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
١٤٣٣/٢/ق لعام ١٤٣٣ هـ	١٤٣٤/٢/٢/٤٢ لعام ١٤٣٤ هـ	١٤٣٤/٣/٢٩٠ لعام ١٤٣٤ هـ	١٤٣٤/٢/س لعام ١٤٣٤ هـ	١٤٣٤/٥/١٩
الموضوعات				
<p>نزاع ملكية - تأخر صرف التعويض - المنع من الانتفاع في الملك - وجوب الالتزام بصرف التعويض خلال سنتين من تاريخ قرار النزاع - المنازعات الإدارية الأخرى.</p> <p>مطالبة المدعي إلزام الجهة المدعى عليها بتسليمه مبلغ التعويض المقدّر له عن نزاع عقاره - إقرار الجهة بنزع عقار المدعي وبأن تأخر صرف التعويض بسبب لجان التعويض وعدم وجود مخصصات مالية - أوجب نظام نزاع الملكية صرف التعويض عن العقار المنزوع ملكيته للمنفعة العلامة خلال سنتين من تاريخ صدور قرار الموافقة في إجراءات النزاع - تأخر الجهة في صرف التعويض للمدعي عن الميعاد النظامي المشار إليه - مؤدى ذلك: إلزامها بدفع التعويض المستحق للمدعي.</p>				
الأنظمة واللوائح				
<p>المادتان (١)، (١٨) من نظام نزاع ملكية العقارات للمنفعة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١ هـ.</p>				
حكم محكمة الاستئناف:				
حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .				

و/د





الحكم رقم ٤٢/٢/٢١/١٤٣٤هـ  
في القضية رقم ٨٥٤٨/٢/ق لعام ١٤٣٣هـ  
المقامة من / عبيد بن عبدالله بن عتقه الجهني  
ضد / وزارة النقل

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد :-  
فإنه في يوم الثلاثاء ٣/٣/١٤٣٤هـ انعقدت بمقر المحكمة الإدارية بجلدة الدائرة الإدارية الثانية  
والمشكلة من :-

القاضي /	د/هاشم بن علي الشهري	رئيساً
القاضي /	عبدالله بن سليمان الوابل	عضواً
القاضي /	فهد بن علي بن مطرود	عضواً

وبحضور / أحمد بن صالح الغامدي أميناً للسر والتي حضر فيها للمرافعة المدعي أصالة وعن  
المدعى عليها ممثلها سعيد بن صقر العمري وبعد الدراسة والمداولة أصدرت الدائرة في القضية حكمها  
التالي :

### (الوقائع)

تتحصل وقائع هذه الدعوى في أنه بتاريخ ٢٣/١٠/١٤٣٣هـ تقدم المدعي بدعواه المتضمنة  
أنه تم نزع ملكية أرضه الواقعة في مخطط البستان لصالح مشروع قطار الحرمين وهو معترض على  
التمين ويطلب إعادة التمين لكون أرضه تقع على شارع تجاري وصرف مستحقته المالية فوراً وإذا  
لم يتم صرف التعويض فيطلب إيجار الأرض لأنه تم تأخيره عن البناء من ثلاث سنوات ولم يتقدم  
المشروع ولم يستلم قيمة أرضه ليبنى له سكناً هو وأسرته ويقيد دعواه قضية وإحالتها لهذه الدائرة  
باشرت نظرها على النحو المبين بمحاضر ضبط القضية.

فبجلسة ١٨/١٢/١٤٣٣هـ ذكر المدعي أن المدعى عليها نزعت أرضه المملوكة له بالصك  
رقم ١١٩٧ وتاريخ ٢٣/٢/١٤٢٩هـ في حي البستان لصالح قطار الحرمين بمبلغ وقدره مليونان ومائتا  
ألف ريال وهذا أقل من سعر السوق لكون أرضه على شارع تجاري وطلب إلغاء قرار التقدير لوجود  
إجحاف فيه فسألته الدائرة عن تاريخ إبلاغه بالتقدير فذكر أنه كان قبل رفع الدعوى مباشرة فطلبت  
منه الدائرة تقديم ثلاثة تقديرات للعقار فاستعد بذلك.

وبجلسة ٣٠/٢/١٤٣٤هـ كرر المدعي ما ورد بدعواه من طلب إلغاء القرار الصادر بتقدير  
أرضه المشمولة بالصك رقم ١١٩٧ وتاريخ ٢٣/٢/١٤٢٩هـ بمبلغ مليونين ومائتي ألف ريال وقدم  
ممثل المدعى عليها مذكرة جوابية من صفحتين أرفق بها خمس لفات تسلم المدعي صورة منها وذكر

*(Signatures and stamps at the bottom of the page)*



المحكمة الإدارية بـجدة  
الدائرة الإدارية الثانية



المملكة العربية السعودية  
وزارة الداخلية

أنه يطلب أجلاً للرد عليها وذكر المدعي أنه وافق على تقدير اللجنة ويحصر دعواه في طلبت تسليمه المبلغ الذي قدرته المدعى عليها وبسؤال ممثل المدعى عليها الجواب ذكر أن أي عقار تم نزع ملكيته وانتهت إجراءاته فإنه سيتم إصدار الشيك الخاص به وسيرجع مرجعه للتأكد من ذلك، وقد جاء في مذكرة المدعى عليها أن عقار المدعي من ضمن العقارات المتداخلة مع مشروع قطار الحرمين السريع وقد تم نزع عقاره وتقدير سعر المتر بـ (٣٦٠٠) ريال وبمبلغ إجمالي قدره (٢.٢٠٥.٩٣٦.٠٠) ريال وقد أسست الوزارة لتحديد هذا السعر بعد الوقوف على الطبيعة وتحري الأسعار السائدة في المنطقة وبموافقة جميع أعضاء لجنة التقدير ومن ضمنها أعضاء الغرفة التجارية ولم يقدم أي دليل على مخالفة اللجنة للأسعار السائدة في المنطقة وقت وقوف اللجنة وعليه فدعواه مرسله وأما طلبه التعويض بأجرة المثل فإن عليه التقدم للوزارة للمطالبة بذلك تطبيقاً لنصوص نظام نزع الملكية وطلبت المدعى عليها رفض الدعوى.

وبجلسة اليوم قدم ممثل المدعى عليها مذكرة من صفحة واحدة تسلم المدعي صورة منها وذكر أنه يطلب تسليمه المبلغ الذي قدرته المدعى عليها وقد أضاف بأنه تظلم للمدعى عليها بالبرقية رقم ١/١٤٢٠ وتاريخ ١٤٣٤/٣/١ هـ وقد جاء نص مذكرة المدعى عليها أن الوزارة بعد صدور قرار الوزير شكلت لجان التقدير لتقدير العقارات المنزوعة لصالح المشروع وأنهت اللجان أعمالها في أوقات متفاوتة ولكبر المشروع يتم الرفع لوزارة النقل والتي بدورها ترفع بطلب مخصصات مالية من وزارة المالية وفور توفر المخصصات يتم صرف التعويض وعليه فإن التأخر في صرف التعويض يعود لأعمال اللجان وعدم وجود مخصصات مالية وطلبت المدعى عليها رفض الدعوى

(الأسباب)

وحيث حصر المدعي دعواه في طلب تسليمه المبلغ الذي قدرته المدعى عليها له عن نزع عقاره المشمول بالصك رقم ١١٩٧٠ وتاريخ ١٤٢٩/٢/٢٣ هـ الصادر عن كتابة عدل الأولى بجدة فإن الدعوى تدخل في اختصاص المحاكم الإدارية بديوان المظالم وفقاً لنص المادة (١٣/و) من نظامه الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٧٨ وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩ هـ كما تدخل الدعوى تبعاً لذلك في اختصاص الدائرة المكاني وفقاً لقرار رئيس ديوان المظالم رقم ١٢٨ لعام ١٤٣٢ هـ.

وعن موضوع الدعوى وحيث الثابت أن المدعى عليها قد أقرت بنزع عقار المدعي لصالح مشروع قطار الحرمين وقدرت سعر المتر المربع بـ (٣٦٠٠ ريال) وبمبلغ إجمالي قدره (٢.٢٠٥.٩٣٦) ريال وفقاً لمحضر التقدير المؤرخ في ١٤٣٣/٧/٧ هـ وذكرت أن اللجان انتهت أعمالها في موضوع العقارات بأوقات متفاوتة لكبر المشروع ورفع التقدير لوزارة النقل والتي بدورها طلبت مخصصات مالية من وزارة المالية وأنه فور توفر المخصصات سيتم صرف التعويض وأن تأخر الصرف

المحكمة الإدارية بجلدة  
الدائرة الإدارية الثانية



المملكة العربية السعودية  
وزارة النظام

بسبب أعمال لجان التعويض وعدم وجود مخصصات مالية، وحيث إن نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العام ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٥ وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ قد نص في مادته الأولى على أنه (يجوز للوزارات والمصالح الحكومية وغيرها من الأجهزة ذوات الشخصية المعنوية العامة نزع ملكية العقار للمنفعة العامة لقاء تعويض عادل بعد التحقق من عدم توفر الأراضي والعقارات الحكومية التي تفي بحاجة المشروع ولا يجوز نزع ملكية عقار إلا لتنفيذ مشروع معتمد في الميزانية) كما نصت المادة الثامنة عشرة من ذات النظام على (يجب أن يتم صرف التعويض عن العقار المنزوع ملكيته للمنفعة العامة خلال سنتين من تاريخ صدور قرار الموافقة في إجراءات نزع الملكية فإذا تعذر ذلك جاز لمن نزعت الملكية منه طلب إعادة التقدير إلا إذا كان تأخر صرف التعويض بسبب يعود إليه) وحيث الثابت من الأوراق أن المدعى عليها قد أصدرت قرار نزع الملكية رقم ٨٣/٠١ وتاريخ ١٤٣٠/٩/٨هـ ولم يتم الوقوف على العقار لتقديره إلا بتاريخ ١٤٣٣/٧/٧هـ بعد أكثر من سنتين والنص صريح في إلزام الجهة بصرف التعويض خلال سنتين من تاريخ صدور قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية مما تخلص معه الدائرة إلى إلزام المدعى عليها بأن تدفع للمدعي مبلغ التعويض المقدّر له عن عقاره المنزوع ويكون طلبه جاء متفقاً مع صحيح أحكام النظام وبه تقضي الدائرة.

(ولكل ما تقدم)

حكمت الدائرة: بإلزام وزارة النقل بأن تدفع لعبد الله الجهنني مبلغ التعويض المقدّر له عن عقاره المنزوع وقدره مليونان ومائتان وخمسة آلاف وتسعمائة وستة وثلاثون (٢,٢٠٥,٩٣٦) ريالاً.

والله الموفق ، ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم ، ،

رئيس الدائرة

عضو

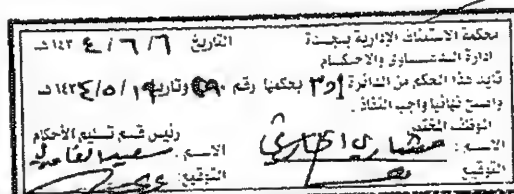
عضو

د/هاشم بن علي الشهري

عبدالله بن سليمان الوابل

فهد بن علي بن مطرود  
أمين سر الدائرة

أحمد بن صالح الغامدي





## تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
١٤٣٨٧/٢/ق لعام ١٤٣٠ هـ	١٤٣٤/٢/٢/٤٥ لعام ١٤٣٤ هـ	٢/٦٦٨ لعام ١٤٣٤ هـ	١٢٢٩/س لعام ١٤٣٤ هـ	١٤٣٤/٦/٢٥ هـ
الموضوعات				
<p>نزع ملكية - تأخر صرف التعويض - تقدير أجرة المثل - المنع من الانتفاع في الملك - تسبب المالك في تأخير الصرف لبعض المدة.</p> <p>مطالبة المدعي إلزام المدعى عليهما بأن يدفعوا له أجرة المثل لعقاره المنزوع تعويضاً عن مدة تضرره من تأخرهما في صرف التعويض عن نزع عقاره ومنعه من الانتفاع به من تاريخ قطع التيار الكهربائي في ١٤٢٩/٣/١ هـ حتى استلام التعويض في ١٤٢٩/١٢/١ هـ - افترض المنظم وقوع ضرر فعلي متحقق بمالك العقار المنزوع عند إخلائه أو منعه من الانتفاع به قبل تسليمه التعويض وألزم ترتيباً على الجهة النازعة بتعويض المالك بأجرة المثل عن المدة من الإخلاء أو المنع وحتى صرف التعويض، ما لم يكن تأخر الصرف بسبب يعود إلى المالك نفسه - واقع الدعوى أن المدعي تسبب في تأخير صرف التعويض له حتى ١٤٢٩/٧/١٩ هـ لعدم استكمال مستندات معاملته، ما يعني عدم استحقاقه للتعويض خلال هذه فترة - المدعى عليهما تأخرهما في صرف التعويض من ١٤٢٩/٧/١٩ هـ حتى ١٤٢٩/١٢/١ هـ طبقاً لتقدير اللجنة النظامية - مؤدى ذلك: إلغاء قرار المدعى عليهما السلي بالامتناع عن تعويض المدعي بأجرة المثل عن المدة من ١٤٢٩/٧/١٩ هـ حتى ١٤٢٩/١٢/١ هـ، ورفض ما عدا ذلك.</p>				
الأنظمة واللوائح				
<p>المادة (١٧) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١ هـ.</p>				
حكم محكمة الاستئناف :				
<p>حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .</p>				

و/د



الحكم رقم ٤٥ / ٢ / ٢١ / ١٤٣٤هـ

في القضية رقم ١٣٨٧ / ٢ / ق لعام ١٤٣٠هـ

المقامة من / فايز بن جميل بن أحمد زقزوق

ضد / أمانة العاصمة المقدسة ولجنة تطوير الساحات الشمالية

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد :-

ففي هذا اليوم الثلاثاء ٣ / ٣ / ١٤٣٤هـ وبمقر المحكمة الإدارية بجدة ، انعقدت الدائرة الإدارية

الثانية والمشكلة من :-

رئيساً

القاضي / د/هاشم بن علي الشهري

عضواً

القاضي / عبدالله بن سليمان الوابل

عضواً

القاضي / فهد بن علي بن مطرود

وبحضور / احمد بن صالح الغامدي أميناً للسر وذلك للنظر في القضية المشار إليها أعلاه المحالة

إلى الدائرة بتاريخ ١٩ / ٩ / ١٤٣٣هـ وذلك بعد ورودها من محكمة الاستئناف الإدارية بالرياض ،

وقد ترفع فيها المدعي وكالة فهد بن سليم الهلابي ومثل المدعى عليها محمد بن أحمد الغامدي ،

المثبته ببياناتهم بملف الدعوى.

### (الوقائع)

تتلخص وقائع هذه الدعوى بالقدر اللازم للفصل فيها بأن المدعي تقدم في ٢٧ / ٢ / ١٤٣٠هـ

إلى هذه المحكمة بلائحة دعوى ضد أمانة العاصمة المقدسة أوضح فيها وفي مرافعته أنه كان يملك

عقاراً بالشبيكة في مكة المكرمة بموجب الصك رقم ١٠٢ / ٥٢٧ / ٤ وتاريخ ٢٥ / ١ / ١٤٢٩هـ ، ونعى

على الأمانة المدعى عليها أنها فاجأته في ١ / ٣ / ١٤٢٩هـ بقطع التيار الكهربائي عن عقاره دون

إشعاره مسبقاً مخالفة بذلك المادة (٢ / ٥) من نظام نزاع الملكية ، وأوضح المدعي أنه سبق أن تم تعويضه

عن عقاره المنزوع وتسلم تعويضه في ١ / ١٢ / ١٤٢٩هـ إلا أنه تضرر من منعه من الانتفاع بعقاره

خلال المدة من قطع التيار الكهربائي عنه في ١ / ٣ / ١٤٢٩هـ حتى تاريخ تسلمه التعويض طالباً إلزام

الأمانة المدعى عليها بأن تدفع له تعويضاً عن هذه المدة أجرة المثل لعقاره وقدرها ٥٦٢.٥٠٠ ريال

تأسيساً على المادة (٣ / ١٧) من نظام نزاع الملكية كما طلب إلزام الأمانة بمصاريف الدعوى وأتعاب

الحماية.

ودفعت الأمانة المدعى عليها بأنه لا صفة لها في الدعوى لأنها ليست إلا عضواً في لجنة تطوير

الساحات الشمالية للحرم المكي الشريف التي صدر بتشكيلها أمر سام وهي مستقلة بتقرير النزاع في



المنطقة التي بها عقار المدعي ، وأوضحت بصفتها مكلفة بالترافع عن اللجنة المشار إليها أن اللجنة تنفي أولاً ما يدعيه المدعي من المفاجأة في قطع التيار إذ سبق أن تم الإعلان عن النزاع بتاريخ ١٤٢٩/١/٣ هـ في عدد من الصحف اليومية وموضح بالإعلان العقارات موضوع النزاع ومنها عقار المدعي وموضح بالإعلان أيضاً أن النزاع سيجري البدء في تنفيذه بتاريخ ١٤٢٩/٣/١ هـ، وفضلاً عن ذلك فإن المدعي هو الذي تسبب في تأخير صرف تعويضه حيث لم يستوف كامل المستندات إلا في ١٤٢٩/٧/١٩ هـ حيث قدم في هذا التاريخ خطاب شركة الاتصالات السعودية بإخلاء طرف عقاره من الشركة المذكورة، وطلبت الأمانة المدعى عليها عدم قبول الدعوى في مواجهتها لرفها على غير ذي صفة كما طلبت بصفتها ممثلة للجنة الساحات الشمالية رفض الدعوى.

فعقب المدعي بأن المادة (٢/٥) من نظام النزاع أوجبت الإعلان عن قرار النزاع في صحيفتين محليتين وفي الجريدة الرسمية مع إلصاق صورة من الإعلان في مقر الجهة صاحبة المشروع وفي مقر المشروع وفي المحكمة والإمارة أو المحافظة وفي البلدية التي يقع العقار في دوائر اختصاصاتها، مما يوجب استيفاء الإعلان عن النزاع في جميع هذه الوسائل وهو ما لم تقم به الأمانة المدعى عليها فضلاً عن أن ذلك لا أثر له بالنسبة لاستحقاق التعويض عن المنع من الانتفاع، وأوضح المدعي بالنسبة لدفع الأمانة بعدم صفتها في الدعوى بأن ذلك غير صحيح لأنها مسؤولة عن نزاع العقارات للمصلحة العامة وفق ما نص عليه نظام البلديات والقرى في مادته (١٢/٥) وهو الذي قرره الموقع الإلكتروني للأمانة المدعى عليها إذ ثبت فيه أن النزاع من مهماتها وكذلك فإن التعويض الذي تسلمه كان من الأمانة المدعى عليها مما يثبت صفتها في الدعوى، وطلب المدعي مع ذلك إدخال لجنة تطوير الساحات الشمالية في الدعوى، موضحاً أن خطاب شركة الاتصالات يقرر أنه لا يوجد مستحقات عليه للشركة حتى تاريخ ١٤٢٩/٧/١٩ هـ وهذا غاية المستفاد من ذلك الخطاب إذ إنه لا يفيد أن المدعي تأخر في سداد مستحقات لتلك الشركة ولا أنه لم يتقدم إلا في هذا التاريخ إلى الشركة لطلب إخلاء الطرف ولا يفيد شغل ذمة المدعي بأي مستحقات للشركة قبل التاريخ المشار إليه، وأوضح المدعي أنه فضلاً عن ذلك فإن المدعي عليهما تأخرت ما يزيد على أربعة أشهر بعد تاريخ الخطاب المذكور في تسليمه التعويض، مؤكداً على طلباته.

وبجلسة ١٤٣١/ ١١/ ١٩ هـ وبعد حضور الأطراف وبعد المداولة حكمت الدائرة بإلغاء قرار المدعى عليهما السلبى المتضمن الامتناع عن تعويض المدعي بأجرة المثل لعقاره المنزوع عن المدة من ١٤٢٩/٧/١٩ هـ حتى ١٤٢٩/١٢/١ هـ وفق الإجراءات المنصوص عليها في نظام نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة الصادر عام ١٤٢٤ هـ، ورفض ما عدا ذلك لما وضح بأسبابه وبعد عرض القضية على محكمة الاستئناف أصدرت الدائرة الإدارية السادسة فيها حكماً رقم ٦/٦٧٢ لعام



١٤٣٣هـ بنقض الحكم وإعادته للدائرة لإعادة النظر في الدعوى والفصل فيها على ضوء ماورد من ملاحظات.

وبجلسة ١٤٣٣/١١/٢٣هـ عاودت الدائرة نظر القضية وفق ماورد في حكم محكمة الاستئناف المشار إليه ثم سألت الدائرة طرفي الدعوى إن كان لديهما مايضيفانه فذكرا أنهما يكتفيان بما جاء في دفعاتهما السابقة .

وبجلسة هذا اليوم كرر المدعي وكالة ماورد في لائحة دعواه وطلباته ثم سألت الدائرة طرفي الدعوى إن كان لديهما مايضيفانه فقررا الاكتفاء بما سبق ، فقررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة وإصدار الحكم .

### ( الأسباب )

لما كان المدعي يبتغي من دعواه إلزام المدعى عليهما بأن تدفعا له أجرة المثل لعقاره المنزوع بمبلغ قدره ٥٦٢,٥٠٠ ريال تعويضاً عن تضرره من تأخيرهما صرف التعويض له عن نزاع عقاره وذلك من تاريخ منعه من الانتفاع في ١/٣/١٤٢٩هـ إلى حين استلامه التعويض في ١/١٢/١٤٢٩هـ مع إلزامهما بدفع مصاريف الدعوى وأتعاب المحاماة ، فمن حيث استقر قضاء الديوان على تكييف جنس هذه الدعوى طعناً في قرار إداري سلبي مضمونه الامتناع عن التعويض بأجرة المثل فإن الفصل في ذلك مما يدخل في مشمول ولاية المحاكم الإدارية طبق ما نصت عليه الفقرة (ب) من المادة (١٣) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٩/٩/١٤٢٨هـ ثم يدخل تبعاً في اختصاص هذه الدائرة النوعي والمكاني إعمالاً لما نظمته قرار رئيس الديوان رقم (١١) لعام ١٤٠٦هـ ، وبلاستناد إلى أن قاضي الأصل هو قاضي الفرع .

ومن حيث إنه بالنسبة لما دفعت به الأمانة المدعى عليها من عدم صفتها في الدعوى كون عقار المدعي المنزوع يقع في منطقة توسعة الساحات الشمالية للمسجد الحرام وأن نزاع العقارات في هذه المنطقة من اختصاص جهة مستقلة هي اللجنة المدعى عليها المشكلة تنفيذاً للأمر السامي رقم (٩٨١٧/م ب) وتاريخ ١١/١١/١٤٢٨هـ ، فإنه ولئن كان الظاهر صحة هذا الدفع ابتداءً في ما يتصل بتقرير النزاع وحصر وتأمين العقارات المنزوعة ملكيتها في تلك المنطقة إلا أن الثابت من الشيك رقم (٣٩٠) المحرر لصالح المدعي تعويضاً عن عقاره المنزوع أن الأمانة المدعى عليها هي الساحب لذلك الشيك ، وحيث إنه لا سبب لهذه الدعوى إلا التأخر في صرف التعويض فإنه لا مناص والحالة هذه من مواجهة الأمانة إلى جانب اللجنة بهذا الطعن وثبوت صفتها جميعاً في الدعوى وهو الذي تقضي به الدائرة ، ولما أضحى موضوع الدعوى قراراً إدارياً سلبياً فإن ذلك يرفع عن قبول طلب إلغائه قيد الالتزام بميعاد مما يتعين معه قبول الدعوى شكلاً والمصير إلى نظرها موضوعاً.





ومن حيث أسند المدعي دعواه إلى تضرره من تأخر المدعى عليها في صرف التعويض وأسس طلباته على ما قرره نظام نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ؛ فإن البين من مطالعة هذا النظام أنه نص في الفقرة (٣) من مادته (١٧) على أنه (في كل الحالات إذا أخرجت الجهة صاحبة المشروع مالك العقار من عقاره أو منعه من الانتفاع به قبل تسلم التعويض، سواء كان بصورة استثنائية أو غيرها، فيعطى أجره المثل عن المدة التي بين الإخلاء وتسلم التعويض، ما لم يكن سبب تأخير صرف التعويض بسببه. وتقدر أجره المثل للجنة المنصوص عليها في المادة السابعة من هذا النظام)، ومن مقتضى هذا النص أن المنظم افترض وقوع ضرر فعلي متحقق يلحق بمالك العقار المتزوعة ملكيته للمنفعة العامة عند إخلائه أو منعه من الانتفاع بعقاره قبل تسليمه التعويض، وألزم المنظم - ترتيباً على هذا - أن تقوم الجهة النازعة بتعويض المالك بأجرة المثل عن المدة من الإخلاء أو المنع من الانتفاع إلى صرف التعويض وذلك ما لم يكن سبب تأخير صرف التعويض عائداً إلى مالك العقار نفسه.

وبتطبيق ما سلف على هذه الدعوى فالتقرر - من ادعاء المدعي الذي لم تنفذه المدعى عليهما - أنه تم في ١٤٢٩/٣/١هـ قطع التيار الكهربائي عن عقار المدعي بما يعد منعاً له من الانتفاع بعقاره ويوجب ابتداءً على المدعى عليهما أن تباشرا صرف التعويض له، غير أن الثابت من الأوراق أن المدعي لم يتسلم تعويضه إلا في ١٤٢٩/١٢/١هـ، ومن حيث إن اللجنة المدعى عليها دفعت بأن المدعي تسبب في تأخير إجراءات صرف التعويض وذلك لأنه لم يستكمل مستندات معاملته إلا في ١٤٢٩/٧/١٩هـ وقدمت سنداً لدفعها خطاباً من شركة الاتصالات السعودية مؤرخاً ١٤٢٩/٧/١٩هـ، فإنه بمطالعة هذا الخطاب المعنون (شهادة إخلاء طرف لمشروع الساحات الشمالية للحرم المكي) والمدون فيه بيانات المدعي وعقاره تبين أنه نص على أنه بالبحث في سجل المدعي لدى تلك الشركة اتضح (عدم وجود أي مستحقات ختامية لصالح شركة الاتصالات السعودية حتى تاريخ ١٤٢٩/٧/١٩هـ، وأعطى هذه الشهادة بناءً على طلبه لتقديمها للجهات المختصة لاستكمال الإجراءات المتعلقة بهذا الشأن)؛ والمستفاد من هذا الخطاب أنه لم يصدر إلا بناءً على طلب المدعي ولم يصدر إلا في ١٤٢٩/٧/١٩هـ، ومن حيث لم يطعن المدعي في صحة هذا الخطاب ولا ما اشتمل عليه بل انحصر دفاعه في هذا الخصوص بالطعن على صحة الاحتجاج به لتسوية موقف المدعي عليهما، ومن حيث كان لهذا الخطاب أهميته الجلية في إثبات سلامة العقار محل النزاع من تعلق حقوق الغير به فضلاً عما يقتضيه العرف الإداري من ارتهان معظم نشاط جهة الإدارة بالسير ضمن إجراءات منظمة محددة سلفاً تستلزم أول ما تستلزم استيفاء المستندات والوثائق لإنجاز المعاملات فإن مجموع ما تقدم يقيم المانع النظامي من تعويض المدعي عن تأخير صرف عوض عقاره المتزوع لما ثبت



# المملكة العربية السعودية وزارة العدل

من تسببه هو في تأخير الصرف بما يظهر معه سلامة موقف المدعى عليهما في امتناعهما عن تعويضه بأجرة المثل لقيام هذا الامتناع صحيحاً على سبب يسوغه حتى تاريخ ١٩/٧/١٤٢٩ هـ، وما دافع به المدعي من أن الخطاب المشار إليه لا يفيد أنه تقدم إلى تلك الشركة في نفس تاريخ تحرير الخطاب فإنه لا ينال مما سلف إذ فضلاً عن أن إصدار مثل هذا الخطاب في العادة لا يستغرق زمناً طويلاً إلا أن المدعي هو المعني بتقديم ما يؤكد خلو عقاره من حقوق الغير وكل تأخر في ذلك فإنه ينسب إلى المدعي عند نظر العلاقة بينه وبين المدعى عليهما، وعلى فرض أنه تقدم في تاريخ سابق بطلب الخطاب إلا أن تلك الشركة تأخرت في إصداره فإن هذا - في غاية ما ينتج عنه - ينشئ علاقة حقوقية بين المدعي وبين من تسبب في التأخير دون أن تُسأل المدعى عليهما عن ذلك بعد أن ثبت أنه بسبب غيرهما، الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى رفض طعن المدعي وعدم استحقاقه التعويض عن التأخر في صرف عوض عقاره المنزوع وذلك بالنسبة للمدة من ١/٣/١٤٢٩ هـ إلى ١٨/٧/١٤٢٩ هـ.

وأما عن المدة التي تلت التاريخ الأخير فإن اللجنة المدعى عليها قررت صراحة أن المدعي استوفى في ١٩/٧/١٤٢٩ هـ جميع الأوراق المسوغة لصرف التعويض عن العقار بحيث صار واجبا على المدعى عليهما ابتداءً صرف التعويض إلى المدعي في ذلك التاريخ، ومن حيث كان الثابت أن المدعي لم يستلم التعويض إلا في ١/١٢/١٤٢٩ هـ دون أن يتسبب في تأخير الصرف طيلة هذه المدة وهي تتجاوز الزمان المعقول الذي تستغرقه الإجراءات المعتادة فإن ذلك يرفع المشروعية عن صنيع المدعى عليهما موضوع الدعوى بالنسبة لهذه المدة ويجعلهما ممتنعين عن اتخاذ قرار كان واجبا عليهما اتخاذه - وفق المادة (٣/١٧) من نظام النزاع - بتعويض المدعي عن مدة التأخير وذلك بأن تباشرا إجراءات تقدير أجرة المثل لعقاره عن تلك المدة ثم تدفعا مبلغ الأجرة إليه تعويضاً له عن تضرره من تأخير تسليم عوض النزاع إليه، الأمر الذي تقضي معه الدائرة بإلغاء قرار المدعى عليهما السلبي بالامتناع عن ذلك، ونفاذ هذا القضاء يستلزم على المدعى عليهما تعويض المدعي بأجرة المثل لعقاره المنزوع عن المدة من ١٩/٧/١٤٢٩ هـ إلى ١/١٢/١٤٢٩ هـ وذلك باتخاذ الإجراءات المنصوص عليها في نظام نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة المشار إليه الصادر عام ١٤٢٤ هـ، وأما عن طلب المدعي إلزام المدعى عليهما بدفع مبلغ محدد قدره ٥٦٢.٥٠٠ ريال عن مدة التأخير فإن هذا التقدير من المدعي يقابل مدة المطالبة كاملة وقد استبان بقضاء هذه الدائرة عدم أحقيته في التعويض عنها بكاملها، والدائرة مع ذلك تلتفت عن هذا التقدير برمته نظراً إلى أن المنظم قد حدد - في نظام النزاع - سيلاً بيناً وإجراءات جلية يكفل سلوكها الوصول إلى تقدير التعويض بالعدل، على أن للمدعي - إذا شاء - أن يطعن وفق الإجراءات النظامية في قرار تقدير الأجرة الذي تصدره اللجنة التي تشكل لهذا الغرض.



# المملكة العربية السعودية وزارة النظام

أما عن طلب المدعي إلزام المدعى عليهما بدفع أتعاب المحاماة ومصاريف الدعوى فإن هذا الطلب لا يقوم الحق فيه إلا على كسب الدعوى ، ومن حيث كان البين مما سلف أن المدعي لم يكسب دعواه بكامل طلباته فيها بل كسب منها جزءاً وكسبت المدعى عليهما جزءاً من طلباتهما فإن ذلك يجعل طلب المدعي هذا حقيقة بالرفض في قضاء الدائرة.

وأما ما ذكرته محكمة الاستئناف من أن الدائرة كيفت الدعوى على أنها طعن على قرار سلبي ، فإن الدائرة بمعاودتها نظر القضية آخذة في الحسبان ما أوردته محكمة الاستئناف من ملاحظات تجد أن الطعن المائل لا يواجه إلا امتناعاً من المدعى عليها عن اتخاذ إجراء كان من الواجب عليها اتخاذه وهو تشكيل لجنة لتقدير أجرة المثل خلال بعض المدة التي يطلبها المدعي ، ولا تكييف في النظام لمثل هذا الطعن إلا أنه طلب إلغاء قرار إداري سلبي.

فلهذه الأسباب حكمت الدائرة :

بإلغاء قرار المدعى عليهما السلبي المتضمن الامتناع عن تعويض المدعي بأجرة المثل لعقاره المنزوع عن المدة من ١٩/٧/١٤٢٩ هـ حتى ١/١٢/١٤٢٩ هـ وفق الإجراءات المنصوص عليها في نظام نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة الصادر عام ١٤٢٤ هـ ، ورفض ما عدا ذلك.

والله الموفق ، ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم ، ،

رئيس الدائرة

عضو

عضو

د. هاشم بن علي الشهري

عبدالله بن سليمان الوابل

فهد بن علي بن مطرود

أمين سر الدائرة

أحمد بن صالح الغامدي



حكم نهائي واجب التنفيذ

إدارة المصاوي والاحكام

رئيس قسم تسليم الاحكام

الموظف المختص

حذر في ٨٩ / ١٤٣٤ هـ



## تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
١٤٣٣ ق لعام	٧٣/د/٣/٢٠١٤ لعام	١٦٣٥/س/١/٣٠١٤ لعام	٢٠٩٨ ق لعام	١٤٣٤/٩/١٥
الموضوعات				
<p>نزاع ملكية - صرف التعويض - نقل ملكية العقار بعد صدور قرار النزاع - الآثار المترتبة على خطأ جهة الإدارة - صدور قرار لجنة تقدير التعويض بالأغلبية.</p> <p>مطالبة المدعين إلزام الجهتين المدعى عليهما بتعويضهم عن نزاع ملكية عقارهم حسب محضر التثمين - امتناع الجهتين عن صرف التعويض للمدعين لانتقال ملكية العقار إليهم من المالك الأصلي بعد صدور قرار النزاع في مواجهته وقت تملكه - تسبب الجهتين بخطئهما في نقل ملكية العقار للمدعين بعد صدور قرار النزاع وفي إصدار رخصة بناء عليه وذلك بعدم التهميش على صك العقار ابتداء في سجله بنزع ملكيته، إلا أن ذلك لا يؤثر في حق المدعين في التعويض بصفته مالكو العقار - أثر ذلك: أحقيتهم في مبلغ التعويض المقدّر في محضر التثمين دون أن ينال من ذلك عدم توقيع ممثل وزارة المالية عليه لاعتراضه على القيمة إذ إن قرارات اللجنة تتخذ بالأغلبية، مع استصحاب عدم اعتراضه عليه خلال الميعاد النظامي - مؤداه: إلزام المدعي عليهما باستكمال إجراءات صرف التعويض للمدعين المنصوص عليه بمحضر التثمين.</p>				
الأنظمة واللوائح				
<p>المادة (١٨) من النظام الأساسي للحكم الصادر بالأمر الملكي رقم (٩٠/أ) وتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧ هـ.</p> <p>المواد (٥)، (٦)، (٧)، (٨)، (٩)، (٢٤) من نظام نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٤/١٣ هـ.</p>				
حكم محكمة الاستئناف:				
حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .				

و/د



**حكم رقم ٧٣/د/١/٢/٣/١٤٣٤هـ**  
**في القضية الإدارية رقم ١٧٣١/٣/ق لعام ١٤٣٣هـ**

(١) غانم بن عبد الرحمن بن حجي الغانم

(٢) عباس بن عبد الرحمن بن حجي الغانم

(٣) بدر بن عبد الرحمن بن حجي الغانم

(١) مصلحة أملاك الدولة

(٢) فرع وزارة النقل بمحافظة الأحساء

**ضد /**

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

ففي يوم الثلاثاء الموافق ١٤٣٤/٥/٢٨هـ انعقدت بمقر المحكمة الإدارية بالدمام الدائرة الإدارية الثانية المشكلة من القضاة الآتية أسماؤهم:

رئيساً

فارس بن أحمد الشهري

عضواً

محمد بن حسن عسيري

عضواً

منصور بن ترسن التركستاني

وبحضور أمين سر الدائرة / عبدالرحمن بن فهد الهميم ، وذلك للنظر في القضية رقم ١٧٣١/٣/ق لعام ١٤٣٣هـ والمحالة إليها بتاريخ ١٤٣٣/٢/٢٧هـ وصدر الحكم بالجلسة العلنية المنعقدة أعلاه بحضور وكيل المدعين / مشاري بن صقر العتري وعن الإدارة المدعى عليها الأولى / أحمد بن إبراهيم الضويلع ، وعن الثانية / خالد بن أحمد الغامدي .

**"الوقائع"**

تتلخص وقائع هذه الدعوى - بالقدر اللازم لإصدار الحكم فيها - بأن وكيل المدعين تقدم بتاريخ ١٤٣٣/٢/٢٢هـ لهذه المحكمة بعريضة دعوى أوضح فيها أن موكله يملكون العقار الواقع بحي الشهاية بمحافظة الأحساء بموجب الصك رقم (٧٥٢) وتاريخ ١٤٢٢/٨/٢٠هـ ومساحته (٧٩٨,٧٥) متر مربع وقد قام المالكون

*(Signatures)*





بناء عقار استثماري ثم تأجيله لاحقاً إلا أنهم فوجئوا بخطاب وردهم من إدارة الطرق والنقل بمحافضة الاحساء رقم ١٩٨٠ وتاريخ ١٤٣٢/٣/٢٦هـ تضمن أن العقار المذكور يعترض مسار مشروع طريق الهفوف - العقير وأنه يلزمهم مراجعة الإدارة لإنهاء إجراءات التعويض ، وأوضح وكيل المدعين أن عقارهم جرى تثمينه إلا أن المدعى عليها الثانية بسبب امتناع ممثلها عن التوقيع على محضر التثمين فإنه لم يتم تعويضهم حتى تاريخه ، وطلب في ختام الدعوى تعويض موكله عن القيمة المرصودة بمحضر التثمين وهي (٥٧٧٢١٥٠) خمسة ملايين وسبعمائة واثنان وسبعين ألفاً ومائة وخمسين ريالاً .

وبجلسة ١٤٣٣/٤/٢٧هـ قدم ممثل المدعى عليها الأولى مذكرة جوابية تضمنت أن الأرض كانت فضاء ورغم أن وزارة النقل أخطرت الأمانة بالمشروع سبب الترع بتاريخ ١٤٢٢/٧/٩هـ إلا أن الأخيرة قامت بمنح رخصة بناء للمدعين بتاريخ ١٤٢٨/٦/١٦هـ كما أوضح ممثل المدعى عليها أن مندوب الوزارة لم يقم بالتوقيع بسبب أن التعويض إذا كان أكثر من مليون ريال فلا بد من إرسال كامل الأوراق للرياض لاطلاع مستولي الوزارة والتوجيه مبيناً أنه لم يرد توجيه حتى تاريخ الجلسة .

وبجلسة ١٤٣٣/٥/١٨هـ قدم وكيل المدعين مذكرة رد تضمنت أن شراء موكله للأرض كان بتاريخ ١٤٢٨/٣/٦هـ وأهم بعد شرائهم للعقار استخرجوا رخصة البناء رقم ٣٩٧ وتاريخ ١٤٢٨/٦/١٨هـ وبعد الانتهاء من بناء العقار قام المالكون بتأجيلها مؤكداً بأن موكله لم يكن لديهم علم بقرار نزع الملكية .  
وبجلسة ١٤٣٣/١٠/١٧هـ قدم ممثل الجهة المدعى عليها الأولى نسخة من محضر معاينة مؤرخ في ١٤٣٢/١/٥هـ ، ومحضر تثمين مؤرخ ١٤٣٢/٩/٢٠هـ

وبجلسة ١٤٣٤/١/٢٧هـ قدم ممثل المدعى عليها الثانية مجموعة من المستندات طويت على محضر تقدير للعقار مؤرخ في ١٤٣٢/٦/٢٥هـ أي قبل بناء الأرض ، ونسخة من قرار وزير النقل رقم ٢٤/٠١ وتاريخ ١٤٢٩/٤/٢٧هـ والقاضي بالموافقة في البدء بترع ملكية العقارات التي تعترض مسار تنفيذ مشروع طريق الهفوف / العقير بالمنطقة الشرقية ، وخطاب وزير النقل رقم ١٠٢٠/٠١ وتاريخ ١٤٢٩/٤/٢٩هـ المتضمن دعوة الجهات الحكومية المختصة بتثمين العقارات .

وبجلسة ١٤٣٤/٤/١٠هـ قدم ممثل وزارة النقل مذكرة دفاع أكد فيها علم بلدية محافظة الاحساء بالمشروع المعتمد سبب الترع ، ومع ذلك فقد قامت بإصدار رخصة بناء على العقار ، وأضاف بأن العقار سبق تقدير التعويض عنه كأرض فضاء بقيمة (٣٠٠) ريال للمتر المربع الواحد ، وخلص إلى أن محضر التقدير الأخير والذي يستند إليه المدعون في دعواهم غير نظامي - بحسب وصف وزارة النقل - كونه محضر لجنة غير مكتملة وطلب في

*(Signatures)*



ختام مذكرته الحكم بعدم قبول الدعوى لانعدام الصفة في المدعين ، حيث إن المالك السابق للعقار هو صاحب الصفة . وبجلسة اليوم بعد الدراسة والمداولة صدر هذا الحكم .

### ” الأسباب ”

تأسيساً على الوقائع السابقة ولما كان المدعون يطلبون إلزام المدعى عليهما بتعويضهم عن نزع ملكية عقارهم حسب محضر التثمين المؤرخ في ١٤٣٢/٩/٢٠هـ وذلك بقيمة (٥٧٧٢١٥٠) خمسة ملايين وسبعمائة وأثنى عشر ألفاً ومائة وخمسين ريالاً ، ولما كانت المادة (٢٤) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضوح اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٥ وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ قد نصت على أنه ( لأصحاب الشأن التظلم أمام ديوان المظالم من جميع قرارات اللجان والأجهزة الإدارية التي تتخذ وفقاً لهذا النظام، خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغهم بالقرار ) وكذلك قد نصت المادة (١٣/ب) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم م / ٧٨ بتاريخ ١٩ / ٩ / ١٤٢٨هـ على اختصاص المحاكم الإدارية بالفصل دعاوى إلغاء القرارات الإدارية النهائية التي يقدمها ذور الشأن متى كان مرجع الطعن عدم الاختصاص أو وجود عيب في الشكل أو عيب في السبب أو مخالفة النظم واللوائح أو الخطأ في تطبيقها أو تأويلها أو إساءة استعمال السلطة بما في ذلك القرارات التأديبية والقرارات التي تصدرها اللجان شبه القضائية والمجالس التأديبية ، وطبقاً لنص هاتين المادتين فإن دعوى المدعين تكون داخلية في ولاية محاكم الديوان ، كما أن القضية من اختصاص هذه المحكمة نوعياً ومكانياً حسب الإجراءات المنظمة لهذا الشأن .

ومن حيث الشكل فإن الثابت أن اللجنة المنصوص عليها في المادة (٧) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضوح اليد المؤقت على العقار قد قامت بتقدير تعويض المدعين عن عقارهم المتروك ملكيته حسب المحضر المؤرخ في ١٤٣٢/٩/٢٠هـ إلا أن عضو اللجنة ممثل وزارة المالية لم يوافق على هذا التقدير ، وبناء عليه فقد امتنع عن التوقيع بالموافقة عليه ، الأمر الذي نتج عنه امتناع وزارة النقل عن صرف التعويض لهذا السبب ، ولما كان الامتناع عن صرف التعويض مع وجود موجه - وهو قرار الترع وتقدير لجنة التثمين - يعد في حكم القرارات السلبية المشار إليها في المادة (١٣/ب) من المادة على اعتبار أن قرار الصرف يصدر من الجهة الإدارية المستفيدة من المشروع سبب الترع بعد استيفاء الإجراءات الممهدة له ، ولما كان صدور هذا القرار يعد واجباً على الجهة الإدارية فإن الامتناع عن إصداره طبقاً لنص المادة يأخذ حكم القرارات السلبية ، فإذا تقرر ذلك فإن قيد الدعوى يكون



بمذه المثابة غير مقيد بمواعيد محددة لاستمرار الآثار المترتبة على الامتناع ، ومن ثم فإن الدعوى تكون بمذه المثابة مقبولة شكلاً .

وعن موضوع الدعوى فإن القاعدة الحاكمة للتراع تتمثل في أن المنظم أبايح للجهات الإدارية نزع ملكية العقارات المملوكة ملكية خاصة وفق ضوابط وإجراءات خاصة ، حيث نصت المادة (١٨) من النظام الأساسي للحكم والصادر بالأمر الملكي رقم (٩٠/أ) وتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧ هـ على أن الدولة تكفل حرية الملكية الخاصة وحرمتها ولا يترع من أحد ملكه إلا للمصلحة العامة على أن يعرض المالك تعويضاً عادلاً ، وقد فصلت نصوص نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار هذا المبدأ العام ، وحددت الإجراءات الكفيلة بتحقيقه .

وهذه الإجراءات تبدأ من صدور قرار الموافقة بالبده في إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة من الوزير المختص حيث نصت المادة (٥) من هذا النظام على أن الوزير المختص يصدر قراراً بالموافقة في إجراءات الترع ، وأوجبت أن يرفق به نسخة من مخطط المشروع المقترح نزع الملكية لأجل تنفيذه ، وأن تبلغ البلديات وكتابات العدل والجهات المختصة الأخرى بذلك ، كما أن المادة أوجبت على الجهة نشر قرار الموافقة في الجريدة الرسمية وفي صحيفتين من الصحف اليومية التي توزع في المنطقة ، بالإضافة إلى إلصاق صورة من الإعلان في مقر الجهة صاحبة المشروع ، وفي مقر المشروع ، وفي المحكمة ، وفي الإمارة أو المحافظة أو المركز، وفي البلدية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها .

وقد بنت المادة (٦) من النظام آثاراً قانونية على هذا القرار وعلى نشره لا يمكن تفسيرها إلا على أنها من آثار تعد أثراً لانتقال الملكية من مالكةا إلى الجهة الإدارية ، حيث نصت على أنه ( لا يجوز تقسيم أرض ، أو دمج عقار بآخر ، أو الترخيص بالبناء في العقارات الواردة في مخطط المشروع المقترح نزع الملكية لأجل تنفيذه ، وذلك اعتباراً من تاريخ التبليغ بقرار الموافقة بالبده في إجراءات نزع الملكية ) كما نصت على أن تاريخ نشر الموافقة بالبده في إجراءات نزع الملكية أساساً لتقدير التعويض ، وأكدت ذلك بعدم جواز الاعتداد بأي زيادة أو تحسين أو إضافة في العقار المراد نزع ، وزيادة في ضمان ذلك وتوثيقه أوجبت ذات المادة على الجهة صاحبة المشروع أن تكون لجنة تشترك فيها الإمارة والبلدية المختصة ، تقوم بدخول العقارات الواقعة في حدود مخطط المشروع بحضور المالكين والشاغلين - أو أحدهما حسب الأحوال أو من يمثلهم - وتحرير محضر بذلك تبين فيه نوع العقار ووصفه الإجمالي ومشمولاته من المباني والأسوار والأشجار والزرروعات والآبار والسدود والعقود وغير ذلك مما يمكن أن يكون له

أثر في التعويض ، ويوقع هذا المحضر من قبل أعضاء اللجنة وأصحاب الشأن من المالكين والشاغلين أو من يمثلهم وأنه يجب على هذه اللجنة أن تنهي عملها خلال ستين يوماً من تاريخ قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية . ولما كان نزع ملكية العقارات المملوكة تعد من قبيل القرارات الإدارية والتي تستند على إرادة الإدارة المنفردة فإن تاريخ انتقال الملكية هو تاريخ نشر قرار الوزير المختص في الجريدة الرسمية وفي الصحف المحلية ، ويتزب عليه عدم الاعتداد بأي زيادات يقوم بها المالك في عقاره ، كما أنه من جهة أخرى لا عبرة بأي تغير يطرأ في الأسعار .  
تلي هذا التاريخ .

ويلي ذلك أن الجهة الإدارية تقوم بعد ذلك البدء في تقدير التعويض حسب الإجراءات المنصوص عليها في المادتين ( ٧ ، ٨ ) من ذات النظام والتي تتلخص في تأليف لجنة لتقدير تعويض العقار المقرر نزع ملكيته في موعد لا يتجاوز تسعين يوماً من تاريخ قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية، ما لم توجد أسباب تقرر اللجنة في محضر خاص أنها تحول دون ذلك، ويعتمد المحضر من الجهة صاحبة المشروع.

وفي سبيل الوصول إلى هذه النتيجة فقد أوضحت المادة (٨) أن هذه اللجنة تتخذ قراراتها بالأغلبية ثم ترفعها إلى الجهة صاحبة المشروع لاعتمادها ، ويجوز لهذا الجهة ولوزارة المالية والاقتصاد الوطني طلب إعادة التقدير خلال ثلاثين يوماً من تاريخ قرار التقدير ، وفي هذه الحالة يتم إعادة التقدير بواسطة لجنة أخرى من غير الأعضاء السابقين لا يقلون عنهم من حيث الاشتراطات ولا تقل مرتبة مندوبي الجهات الحكومية في هذه اللجنة عن العاشرة، وتكون خلال ثلاثين يوماً من تاريخ طلب إعادة التقدير، وتتخذ قرارها كذلك بالأغلبية ، ويجب أن تنهي عملها خلال ستين يوماً من تاريخ طلب إعادة التقدير وإلا أخذ بقرار اللجنة الأولى.

إذا تقرر ما سبق كقاعدة عامة في جميع إجراءات نزع الملكية ، ففيما يتعلق بالدعوى المنظورة فإنه يتبين من أوراقها أن وزير النقل أصدر قراره رقم (٢٤/٠١) وتاريخ ١٤٢٩/٤/٢٧ والذي قضى بالموافقة على البدء في نزع ملكية العقارات التي تعترض مسار تنفيذ مشروع طريق المحفوف / العقير بالمنطقة الشرقية ، ثم صدر خطاب الأخير المؤرخ في ١٤٢٩/٤/٢٩ بدعوة الجهات الحكومية لتسمية مندوبيها لمباشرة لجنة التقدير أعمالها ، ثم قررت اللجنة الأخيرة تقدير سعر المتر بمبلغ (٥٧٧٢١٥٠) ريال وهو المبلغ الذي يطالب المدعون إلزام المدعى عليها بأدائه . إلا أن الجهتين المدعى عليهما تمانعان في ذلك لعدة أسباب تتلخص فيما يلي : ١- أن العقار قد بني وصدرت له رخصة بناء وهو ما يعني مسؤولية وزارة النقل عن خطأ أمانة محافظة الأحساء ٢- ولأن المدعين ليس



لهم أصلاً حق في التعويض طالما انتقلت لهم الملكية من المالك الذي صدر قرار نزع الملكية وقت تملكه ٣- ولأن اللجنة لم تكن مكتملة حينما وضعت هذا التقدير فإن ممثل وزارة المالية لم يوافق عليه وبالتالي فإنه لم يوقع .

وفي ضوء هذه الوقائع وفي سبيل حسم هذا النزاع يلاحظ أن الجهتين المدعى عليهما وقعتا في سلسلة من الأخطاء أدت إلى نقل ملكية العقار المراد نزعه أولاً وذلك من المالك الأول وقت صدور قرار الترع إلى المدعين ، ثم بناءً ثانياً ، ذلك أن الثابت من واقع الأوراق أن وزارة النقل لم تخاطب كتابة عدل الحفوف بمضمون قرار وزير النقل رقم (٢٤/٠١) وتاريخ ١٤٢٩/٤/٢٧ هـ كما أوجبت المادة (١/٥) من النظام ، ولو أن الوزارة فعلت ذلك وهش على صك العقار ابتداءً في سجله بترع ملكيته لما تمكن المالك الأول من بيعه ، فضلاً أن يقيم عليه بناء ، ومن ذلك يتبين أن هذا الخطأ هو السبب الجوهرى فيما تلاه من أخطاء ، ولا يكفي هنا الاكتفاء بأخذ تعهد على مالك العقار بعدم بيعه ، فإن هذا المالك قد لا يلتزم بذلك ، وقد يموت ويخلفه ورثة ليس لديهم علم بقرار الترع ، وعليه فإن التسجيل في سجل العقار والتهميش عليه هو السبيل الوحيد لضمان عدم نقل الملكية ، وأما استصدار المدعين لرخصة بناء من بلدية محافظة الأحساء فمما لا شك فيه أنه خطأ وقعت فيه هذه الجهة خصوصاً وأنها إحدى الجهات المبلغة بالقرار والمشاركة في تقدير التعويض إلا أن ذلك لا يؤثر في حق المدعين طالما لم تقم الوزارة صاحبة المشروع بالضمانات المنصوص عليها في المادتين ( ٥ ، ٦ ) من النظام وبالتالي فإن المدعين هم المالكون للعقار في ظل الوضع الراهن ؛ وعليه فإن الصفة تتوافر فيهم إذ الأصل في صكوك الملكية الصحة والسلامة ، وأن المالك هو من يطلب التعويض عن عقاره المتروك .

إذا تقرر ذلك فإن محضر التقدير المؤرخ في ١٤٣٢/٩/٢٠ هـ يعد محضراً سليماً منتجاً لأثره ، ولا ينال من ذلك ما دفعت به وزارة النقل من أنه محضر ناقص لعدم توقيع ممثل وزارة المالية ، إذ المادة (٨) قد قررت بأن اللجنة تتخذ قرارها بالأغلبية ، وعليه فإن لكل من أعضائها التعبير عن مخالفته إلا أن ذلك يتم عادة بالتوقيع وكتابة الرأي المخالف ، وهو ما يشير إلى حضور العضو ، وإفصاحه عن رأيه ، الأمر الذي يقطع احتمال تغيب العضو أساساً عن الحضور ، إلا أن الاحتمال الأخير لا يرد لإفصاح ممثل وزارة المالية عن عدم موافقته على التقدير ، وكان على الجهتين المدعى عليهما طبقاً لما نصت عليه المادة (٣/٩) أن تتقدما بطلب إعادة تقدير خلال (٣٠) يوماً من تاريخ قرار التقدير ، ولما كان الثابت أن ذلك لم يتم فلا مناص من الأخذ بقرار اللجنة الأولى حسب ما نصت عليه المادة السابقة . **فلهذه الأسباب حكمت الدائرة: بإلزام المدعى عليهما / مصلحة أملاك الدولة و فرع وزارة النقل بمحافظة الأحساء باستكمال الإجراءات النظامية لصرف تعويض المدعين**



بمبلغ ( ٥٧٧٢١٥٠ ) خمسة ملايين وسبعمائة واثنين وسبعين ألفاً ومائة وخمسين ريالاً ،  
والمنصوص عليه بمحضر التقدير المؤرخ في ١٤٣٢/٩/٢٠ هـ ، لما هو موضح بالأسباب والله  
الموفق والمهدي إلى سواء السبيل وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

رئيس الدائرة

القاضي

فارس بن أحمد الشهري

القاضي

محمد بن حسن عسيري

القاضي

منصور بن ترسن التركستاني

أمين الدائرة

عبد الرحمن بن فهد الحميم



تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
١٤٣٣ ق لعام ١٤٣٣	١٤٣٣ ق لعام ١٤٣٣	١٤٣٣ ق لعام ١٤٣٣	١٤٣٣ ق لعام ١٤٣٣	١٤٣٣ ق لعام ١٤٣٣
الموضوعات				
نزع ملكية - ضوابط نزع ملكية الجزء المتبقي من العقار - أثر عدم تقديم البينة .				
مطالبة المدعي إلزام الجهة المدعى عليها بنزع الجزء المتبقي من عقاره والطعن على قرار اللجنة المشكلة بإمكانية استفادته من ذلك - يمر مشروع الجهة المدعى عليها بأرض المدعي ويقسمه إلى قسمين شمالي وجنوبي - انتهت اللجنة المشكلة لمعاينة عقار المدعي إلى إمكانية الاستفادة من الجزء محل الدعوى لكبر مساحته - عقار المدعي زراعي وليس سكني أو تجاري - عدم تقديم المدعي ما يفيد عدم استفادته من العقار مؤداه: رفض الدعوى.				
الأنظمة واللوائح				
المادة (٢٤) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١ هـ .				
حكم محكمة الاستئناف :				
حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .				

و/د





حكم رقم ٦/١/٢٤٩ لعام ١٤٣٣ هـ

في القضية رقم ٦/٦٢٥ ق لعام ١٤٣٣ هـ

المقامة من / عبدالله بن يحيى بن سالم الشراري

ضد / وزارة النقل - إدارة الطرق والنقل بمنطقة الجوف -

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على نبينا محمد وآله وصحبه وبعد:-

ففي يوم السبت ١٢/٢٥/١٤٣٣ هـ عقدت الدائرة الإدارية الأولى بالمحكمة الإدارية بسكاكا جلستها بتشكيلها التالي:

رئيساً	القاضي بالمحكمة	د/متعب بن عايد العنزي
عضواً	القاضي بالمحكمة	نايف بن الماشي العنزي
عضواً	القاضي بالمحكمة	فهد بن عبدالرحمن المطرودي

أميناً للسر

وبحضور/ خالد بن يتييم الرويلي

وقد اطلعت الدائرة على أوراق القضية المشار إليها أعلاه، وبعد سماع الدعوى والإجابة وبعد دراستها، وبعد المداولة أصدرت فيها الحكم التالي:-

## (الوقائع)

تتلخص وقائع الدعوى في تقدم المدعي / عبدالله بن يحيى بن سالم الشراري سجل مدني رقم ( ١٠٢٦٥٠٤١٢٤ ) بعريضة دعوى لهذه المحكمة ضد / إدارة الطرق والنقل بمنطقة الجوف جاء فيها : أن مشروع طريق وصلة الرديفة/العجرمية اخترق مزرعته في عام ١٤٢٢ هـ وقسمها إلى قسمين وتم تعويضه عن الجزء المتقطع من مزرعته في عام ١٤٢٩ هـ ، إلا أن الجزء الجنوبي الشرقي من المزرعة انفصل عن باقي المزرعة بسبب الطريق ، ونظراً لعدم استفادته منه بسبب صغر مساحته فقد تقدم بطلب نزعه ، وشكلت لجنة من الطرق والزراعة والبلدية وقرروا حفر بئر في هذا الجزء متجاهلين هبوط سعر الأرض والضرر الواقع عليه ، ثم تقدم إلى معالي وزير النقل والذي وجه بتطبيق المادة العاشرة الفقرة الثالثة من نظام نزاع الملكية والتي تنص على ( أساس الفرق بين قيمة العقار قبل تنفيذ المشروع وقيمتيه



بعده ) إلا أن اللجنة قررت حفر بئر فقط بمبلغ مائة وعشرين ألف ريال فقط دون النظر للضرر الواقع على أرضه . وختم عريضة الدعوى بطلب تشكيل لجنة جديدة لتعويضه عن الجزء الذي لم يستفد منه . فتم قيد العريضة قضية ، وأحيلت إلى هذه الدائرة بتاريخ ١٤٣٣/٦/٨ هـ فحددت لها جلسة بتاريخ ١٤٣٣/٧/٢٦ هـ بموجب الخطاب رقم ١/٢٣/٢١٧٣ وتاريخ ١٤٣٣/٦/١٤ هـ وأشعر بالموعد طرفا الدعوى والجهات ذات العلاقة . وفي الموعد حضر المدعي أصالة كما حضر ممثل المدعي عليها / سلطان بن سعيد الشراري وذكر المدعي أنه يحيل إلى التفاصيل الواردة في عريضة دعواه وأنه يطعن في قرار اللجنة التي قررت أنه يستفيد من الأرض وأوصت بصرف مبلغ ١٢٠ ألف ريال قيمة حفر بئر في ذلك الجزء في حين أنه لا يستفيد من ذلك الجزء الذي بلغت مساحته ١٨٣٢٤,٦٧ متر مربع وكان الأولى أن تقوم الإدارة بترع ذلك الجزء وتعويضه عن قيمته وذكر أنه تبلغ بقرار اللجنة بتاريخ ١٤٣٣/٤/٢٨ هـ وذلك عن طريق شرطة طبرجل وهذه دعواه فطلب ممثل المدعي عليها مهلة حين استكمال الأوراق وتقديم إجابة . وفي جلسة ١٤٣٣/١٠/٢١ هـ قدم ممثل المدعي عليها مذكرة جوابية جاء فيها : أن الوزارة قامت بتقدير الضرر الحاصل من تنفيذ المشروع وقد تم تشكيل لجنة بتاريخ ١٤٣٢/١١/١٧ هـ لتقدير قيمة حفر بئر ارتوازي مع كامل أدواته للجزء الجنوبي من المزرعة لإزالة الضرر وحيث تم اجتماع اللجنة دون تحفظ أحدهم والمرفق صورته . والوزارة عملت بما جاء في نظام نزاع الملكية . وختم المذكرة بطلب رفض الدعوى . وأعطى المدعي صورة المذكرة وطلب مهلة لتقديم إجابة . وفي جلسة ١٤٣٣/١٢/٢٥ هـ قدم المدعي مذكرة جوابية جاء فيها : أن اللجنة لم تنظر إلى رغبة معالي الوزير في احتساب الفرق بين قيمة العقار قبل تنفيذ المشروع وقيمه بعده ، كما جاء في المذكرة أن أرضه تقع بعيداً عن القرى والمساكن والطريق الدولي فلا يستفاد منها سكنياً ولا تجارياً ، كما أنه ليس من المنطق والحكمة أن يحفر بئراً في ذلك الجزء الصغير ويؤمن له معدات وعمالة وبذور ونحو ذلك مما يستلزم مئات الآلاف من الريالات لا يقوى هذا الجزء الصغير على تعويضها فيما بعد مما ينتج ، كما أن اللجنة لم تعقد إلا بعد مضي ١١٨ يوماً بعد قرار الوزير والتعليمات تنص على عقدها خلال ٩٠ يوماً ، وأن ما ذكره ممثل المدعي عليها من اجتماع اللجنة دون تحفظ ، فإن الحقيقة أن اللجنة لم تكن مكتملة أثناء الاجتماع والوقوف على العقار حيث تخلف مندوب المالية ومندوب الغرفة التجارية ، وقد تم التوقيع عنهما وختم المذكرة بطلب إلزام المدعي عليها بترع الجزء محل الدعوى .



وباطلاع ممثل المدعى عليها ذكر أنها لم تقدم جديداً . بعد ذلك قرر الطرفان الاكتفاء بما قدم وذكر . ثم قررت الدائرة الفصل في الدعوى .

### (الأسباب)

فحيث يهدف المدعي من هذه الدعوى إلى الحكم له بإلزام المدعى عليها بترع ملكية الجزء الجنوبي من مزرعته محل الدعوى لعدم استفادته منه ، فإن حقيقة دعواه أنها طعن في قرار اللجنة المشكلة من مندوب من إدارة الطرق ، ومندوب من إدارة الزراعة ، ومندوب من البلدية والمؤرخ في ١٤٣٢/٥/١هـ — والذي تضمن أنه يمكن الاستفادة من الجزء محل الدعوى ، فإن الدائرة تختص ولائياً بنظر هذه الدعوى طبقاً للمادة الرابعة والعشرين من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٥ وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ والتي نصت على أنه : ((يجوز لأصحاب الشأن التظلم أمام ديوان المظالم من جميع قرارات اللجان والأجهزة الإدارية التي تتخذ وفقاً لهذا النظام ، خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغهم بالقرار )) كما أن الدائرة تختص نوعياً ومكانياً بنظر هذه الدعوى طبقاً لقراري معالي رئيس ديوان المظالم رقم ( ٢٤٢ ) لعام ١٤٣٢هـ ورقم ( ٦٧ ) لعام ١٤٣٢هـ . وعن قبول الدعوى ، فحيث الثابت أن محضر اللجنة مؤرخ في ١٤٣٢/٥/١هـ — ، وحيث ذكر المدعي أنه علم بأن اللجنة قررت استفادته من الجزء محل الدعوى وأوصت بحفر بئر بقيمة ١٢٠ ألف ريال بتاريخ ١٤٣٣/٤/٢٨هـ عن طريق شرطة طبرجل ، وحيث تقدم المدعي بهذه الدعوى بتاريخ ١٤٣٣/٦/٨هـ فإن دعواه تكون مقبولة شكلاً طبقاً للمادة الرابعة والعشرين من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة . وعن موضوع الدعوى ، فحيث الثابت من الأوراق أن المدعي يملك أرضاً زراعية بمساحة ٧٣,٦٤٢ دوغماً بموجب الصك رقم ١٢٦٦ وتاريخ ١٤٢٠/٦/١٥هـ ، وحيث الثابت أن مشروع وصلة الرديفة/العجرمية مرّ على أرض المدعي ، والثابت أنه تم تعويض المدعي عما اقتطع من ملكه لصالح الطريق ، وحيث الثابت أن الطريق قسم الأرض محل الدعوى إلى قسمين قسم شمالي وقسم جنوبي ، وحيث الثابت أن المدعي تقدم إلى المدعى عليها بطلب نزع ملكية الجزء الجنوبي من أرضه بدعوى عدم استفادته منه بعد تنفيذ الطريق ، وحيث الثابت أنه تم تشكيل لجنة من مندوب إدارة الطرق والنقل بمحافظة القريات ومندوب من الزراعة بمحافظة القريات ، ومندوب من بلدية الناصفة بالجوف وأعدت محضرها المؤرخ في ١٤٣٢/٥/١هـ المتضمن أنه يمكن الاستفادة من



الملك عبد الله بن الحسين

خزائن المظالم

(٠٨٣)

المحكمة الإدارية بسكاكا

هذا الجزء وأنه متضرر لعدم وجود بئر فيه لكون مصادر المياه تقع في الجزء الشمالي من أرضه ، والثابت أنه تم تشكيل لجنة من عدة جهات لتقدير قيمة حفر البئر بخطاب وزير النقل رقم ١٥٥٩/٠١ وتاريخ ١٩/٧/١٤٣٢ هـ ، والثابت أن اللجنة انتهت في محضرها المؤرخ في ١٧/١١/١٤٣٢ هـ إلى تقدير مبلغ مائة وعشرين ألف ريال - ١٢٠,٠٠٠ - لقيمة مقطوعة لأعمال حفر البئر وكافة أدواته ، وحيث يطعن المدعي فيما انتهت إليه اللجان من استفادته من الجزء الجنوبي من أرضه وأن الضرر الحاصل على هذا الجزء يُزال بحفر بئر فيه ، فحيث الثابت أن مساحة الجزء الجنوبي هي ١٨٣٢٤,٦٧ م٢ ، وحيث إن هذه المساحة كبيرة جداً ، وبالتالي فإنه مع تأمين مصدر للمياه لهذا الجزء فإن المدعي يستفيد منه وبلا شك زراعياً ، خصوصاً أن الأرض عبارة عن أرض زراعية وليست سكنية أو تجارية طبقاً لصكها ، وعليه فما ذكره المدعي من أنه لا يستفيد منه ادعاء مرسل لم يقدم ما يسنده من الواقع أو النظام ، مما تنتهي معه الدائرة إلى صحة ما انتهت إليه اللجنة من أن المدعي يستفيد من هذا الجزء ، وتحكم برفض الدعوى .

( فلهذه الأسباب وبعد الدأولة )

حكمت الدائرة برفض الدعوى المقامة من / عبدالله بن يحيى بن سالم الشراري ضد / وزارة النقل - إدارة الطرق والنقل بمنطقة البصوف - . والله الموفق وصلى الله وسلم على نبينا محمد .

رئيس الدائرة

القاضي

القاضي

أمين السر

عبدالله بن عايد العنزي

نايف بن الماشي العنزي

فهد بن عبد الرحمن المطرودي

خالد الرويلي

محكمة الاستئناف الإدارية بالعمان	التاريخ: ٢٠١٤
إدارة الدعوى والأحكام	رقم: ١٤٣٩
تأيد هذا الحكم من الدائرة رقم: ١٤٣٩	تاريخ: ٢٠١٤
وأصبح نهائياً واجب النفاذ	
الموقف المختص	رئيس قسم تسليم الأحكام
الاسم: محمد	الاسم: حبيب الله
التوقيع: محمد	التوقيع: حبيب الله



تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
٨٨١/٣/ق لعام ١٤٢٩ هـ	١٦٣/٣/١/ق لعام ١٤٣٣ هـ	٢٦٩/٣/١/ق لعام ١٤٣٤ هـ	٦٦٤/ق لعام ١٤٣٤ هـ	١٤٣٤/٣/٣ هـ
الموضوعات				
<p>نزاع ملكية - العقار المتضرر من مشروع دون اقتطاع أجزاء منه لصالحه - الفرق بين قيمة العقار قبل تنفيذ المشروع وبعده - المسؤولية دون خطأ.</p> <p>مطالبة المدعي إلغاء محضر الجهة المدعى عليها بعدم وجود ضرر على عقاره جراء مشروعها - قيام الجهة بعمل مشروع جسر أدى إلى رفع مستوى الشارع عن مستوى عقار المدعي وانتهاء اللجنة المكونة من قبلها بعدم وجود الضرر - أصدرت هيئة النظر قرارها بوقوع الضرر على عقار المدعي بنقصان قيمته بسبب مشروع جهة الإدارة - ابتغاء الجهة تحقيق المصلحة العامة بإنشاء المشروع لا يعفيها من تحمل ما يترتب عليه من أضرار، إذ مشروعية العمل لا تسقط حق الغير في التعويض عن الضرر - عمل جهة الإدارة ينضوي تحت مصطلح المسؤولية دون خطأ - مؤدى ذلك: إلغاء محضر الجهة وإلزامها باتخاذ الإجراءات النظامية لتقدير الضرر الواقع على عقار المدعي.</p>				
الأنظمة واللوائح				
<p>المادتان (٧)، (١٠) من نظام نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١١/٣/١٤٢٤ هـ .</p>				
حكم محكمة الاستئناف :				
<p>حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .</p>				

و/د



حكم رقم ١٦٣ / ١ / ٣ لعام ١٤٣٣ هـ  
في القضية رقم ٨٨١ / ٣ / ق لعام ١٤٢٩ هـ  
المقامة من: محمد بن عبدالله الجبار  
ضد: وزارة النقل

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده ، وبعد :  
ففي يوم الأحد الموافق ١٤٣٣ / ٨ / ٢٥ هـ انعقدت بمقر المحكمة الإدارية بالدمام الدائرة الإدارية الأولى  
المشكلة من القضية:

رئيساً

درع بن عبدالعزيز آل درع

عضواً

يزيد بن عبدالرحمن الفياض

عضواً

عبدالله بن عبدالرحمن اليابس

وبحضور / خالد بن رويضان العتيبي، أمين سر الدائرة، وذلك للنظر في هذه القضية - المبينة  
أعلاه - والمحال إليها بتاريخ ١٧ / ٨ / ١٤٣٣ هـ وقد حضر أمام الدائرة في الدعوى المدعى أصالة /  
محمد بن عبدالله الجبار بموجب السجل المدني (١٠٠٥٥٩٤٥٤٢)، وممثل الجهة المدعى عليها /  
أحمد بن إبراهيم الضويلع بموجب خطاب التفويض المرفق بملف الدعوى، وقد صدر هذا الحكم  
بحضورهما.

### "الوقائع"

تتلخص وقائع هذه الدعوى بالقدر اللازم لإصدار الحكم في أن المدعي تقدم بلائحة دعوى مفادها أنه  
يمتلك أرضاً تجارية بمدينة الدمام، وقامت المدعى عليها برفع مستوى شارع أبي بكر الصديق التجاري  
الغربي وعرضه (٤٠) متراً لعمل جسر تقاطع مع طريق (الرياض - الدمام) السريع مما أدى إلى انخفاض  
مستوى أرضه، وإغلاق الشارع الجنوبي وعرضه (٣٠) متراً، وبالتالي انخفاض قيمتها، فأصبحت قيمة  
المتر المربع لا يساوي إلا خمسمائة (٥٠٠) ريال بعد أن كان يساوي مبلغ ألفين (٢٠٠٠) إلى ألفين  
وخمسمائة (٢٥٠٠) ريال، مطالباً بالتعويض عن الضرر الذي أطابه بما هو مناسب، فاعقدت الدائرة

*(Signatures)*





عدة جلسات لم يتم فيها الرد من قبل المدعى عليها، وبجلسة لاحقة قدم ممثل المدعى عليها صورة خطاب صادر من الإدارة القانونية إلى مدير عام إدارة التنفيذ بالوزارة بشأن تشكيل لجنة لدراسة أرض المدعي ومجاوريه لتحديد مدى وجود ضرر وإيجاد الحلول المناسبة، طالباً وقف السير في الدعوى لحين انتهاء أعمال اللجنة، وبجلسة لاحقة ذكر ممثل المدعى عليها أنه تمت الكتابة لإدارة الطرق والنقل بالمنطقة الشرقية للتنسيق مع الأمانة بشأن الموضوع وتم التعقيب عليه من قبل الإدارة القانونية ولم يتم الرد حتى موعد الجلسة، وبجلسة لاحقة اعتذر ممثل المدعى عليها عن الحضور لعدم اكتمال رد المدعى عليها، وبجلسة لاحقة ذكر ممثل المدعى عليها أن اللجنة وقفت على أرض المدعي إلا أنها لم تعد تقريرها وتعذر عليهم إعداد الرد، وبجلسة يوم الاثنين الموافق ١٤٣٠/٨/١٩ هـ قدم ممثل المدعى عليها مذكرة وأرفق معها المحضر المعد من اللجنة وذكر في مذكرته أن اللجنة قامت بالوقوف على أرض المدعي وأعدت محضرها المؤرخ في ١٤٣٠/٧/١٨ هـ والذي أشارت فيه بأن طبيعة أرض المدعي منخفضة نسبياً بالمقارنة مع الشارع النافذ الذي يحد الأرض من جهة الشرق المنفذ من قبل البلدية، مما يدل على أن منسوب الأرض بالأصل منخفض، وتري اللجنة عدم وجود ضرر من ناحية فرق منسوب الأرض عن الطريق، وبالنسبة لربط الشارع الجنوبي لعقار المدعي مع شارع أبي بكر الصديق رأت اللجنة أنه يمكن دراسته من قبل الإدارة المختصة وفقاً للأنظمة والأسس الفنية، وذكر أنه لا يوجد ضرر على الأرض لما سبق، وختم المذكرة بطلب رفض الدعوى، وذكر المدعي أنه يكفي بما تم تقديمه سابقاً نافياً صحة ما ورد في المحضر، وعليه حجزت القضية للدراسة، وبعد دراسة الدائرة للقضية قررت الكتابة لرئيس محاكم المنطقة الشرقية لتكليف هيئة النظر لديهم للخروج إلى موقع أرض المدعي، فتمت الكتابة بخطاب فضيلة رئيس المحكمة الإدارية بالمنطقة الشرقية رقم (٣/٦٢٢١) في ١٤٣٠/٩/٣ هـ، ثم ورد خطاب فضيلة رئيس المحكمة العامة بالدمام رقم (٣/٢٣٦٦٤) في ١٤٣١/٢/١٨ هـ مرفقاً به قرار هيئة النظر رقم (٧٤) في ١٤٣١/٢/١٧ هـ، وفي جلسة يوم الثلاثاء الموافق ١٤٣١/٥/١٣ هـ أصدرت الدائرة حكمها رقم (١٥/د/١٨١) لعام ١٤٣١ هـ القاضي بإلزام المدعي عليها وزارة النقل بتعويض المدعي/ محمد بن عبدالله العبدالجبار بمبلغ مليونين وخمسمائة وخمسة آلاف وسبعمائة وخمسين (٢٥٠٥٧٥٠) ريالاً؛ وتم الاعتراض على الحكم والذي نقض بحكم محكمة الاستئناف رقم (٢٨٩/س/٣) لعام ١٤٣٢ هـ وبعد ورود القضية للدائرة عقدت في سبيل نظرها جلسة

عبدالله



اطلعت فيها الدائرة على حكم محكمة الاستئناف سالف الذكر في هذه القضية والذي جاء فيه أن الدائرة استندت في حكمها بتقدير التعويض على رأي هيئة النظر وكان الواجب عليها عندما تبين لها تضرر المدعي من المشروع أن تفصل في الدعوى وفق المادة السابعة من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ونصها: "تؤلف الجهة صاحبة المشروع لجنة لتقدير تعويض العقارات المقرر نزع ملكيتها أو المتضررة من المشروع..." ورأت الدائرة أنها حكمت بالتعويض للمدعي عن انخفاض قيمة أرضه بسبب قيام المدعى عليها برفع مستوى شارع أبي بكر الصديق التجاري الغربي لأرض المدعي (٤٠٠ متر) لعمل جسر تقاطع مع طريق (الرياض - الدمام) السريع وإغلاق الشارع الجنوبي لأرض المدعي وعرضه (٣٠) متراً وفقاً لما استقر عليه قضاء المحاكم الإدارية من أنه متى حاق بأحد ضرر فإن له المطالبة بالتعويض على أساس مبدأ المسؤولية بدون خطأ ، كما في حكم محكمة الاستئناف (الدائرة الثامنة) رقم (١٧٤/إس/٨ لعام ١٤٣١هـ) ، إضافة إلى أن ما قامت به المدعى عليها ليس من قبيل نزع الملكية حتى يطبق عليه نص المادة السابعة من نظام نزع الملكية للمنفعة العامة بل هو من قبيل تصرف قصد به المصلحة العامة وترتب على ذلك ضرر بالمدعي فمن الواجب جبر هذا الضرر وفقاً لقواعد الشريعة الإسلامية والتي نصت على أنه لا ضرر ولا ضرار وأن الضرر يزال ووفقاً لمبدأ المسؤولية بغير خطأ ، وبالتالي رأت الدائرة الإصرار على حكمها السابق؛ فنقض بحكم محكمة الاستئناف رقم (٦/٦٠٥ لعام ١٤٣٣هـ) وفي جلسة هذا اليوم حضر طرفا الدعوى فأطلعتهم الدائرة على مضمون حكم محكمة الاستئناف الصادر في هذه القضية وبسؤالهم عما يريدون إضافته قرروا اكتفاءهم بما سبق تقديمه من مستندات ومذكرات وعليه قررت الدائرة رفع الجلسة، وصدر هذا الحكم بعد التأمل والمداولة.

### "الأسباب"

تأسيساً على الوقائع سالفة البيان وحيث إن حقيقة دعوى المدعي هي الطعن في محضر وزارة النقل المؤرخ في ١٨/٧/١٤٣٠هـ بعدم وجود ضرر على عقاره جراء مشروع المدعى عليها ، لذا فإن المحاكم الإدارية تختص ولائياً بنظر هذه الدعوى بناءً على المادة (١٣/ب) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٩/٩/١٤٢٨هـ، وعن القبول الشكلي فإن المدعى عليها قد شكلت لجنة لدراسة طلب المدعي من ناحية الأضرار التي أصابته جراء عمل المدعى عليها وأصدرت



اللجنة قرارها وفق محضرها المؤرخ في ١٤٣٠/٧/١٨ هـ وقد علم المدعي بالمحضر أثناء ترافعه في هذه القضية ما تقرر معه الدائرة قبول هذه الدعوى شكلاً، وعن الموضوع فإن الثابت أن أرض المدعي يحدها من الغرب شارع أبي بكر الصديق التجاري وعرضه (٤٠) متراً، ويحدها من الجنوب شارع وعرضه (٣٠) متراً، فقامت المدعى عليها بعمل جسر على شارع أبي بكر الصديق ليتقاطع مع طريق (الرياض - الدمام) السريع، وأدى ذلك إلى رفع مستوى الشارع عن مستوى الأرض وإغلاق نافذ الشارع الجنوبي على شارع أبي بكر الصديق، وقد قامت المدعى عليها بتشكيل لجنة لدراسة طلب المدعي برفع هذه اللجنة في محضرها المؤرخ في ١٤٣٠/٧/١٨ هـ أن طبيعة الأرض منخفضة نسبياً بالمقارنة مع الشارع النافذ الذي يحدها من جهة الشرق مما يدل بأن منسوب الأرض منخفض بالأصل ورأت اللجنة عدم وجود ضرر من ناحية فرق منسوب الأرض عن الطريق، وبالنظر في قرار اللجنة ومقارنته بقرار هيئة النظر رقم (٧٤) وتاريخ ١٤٣١/٢/١٧ هـ حيث قررت الهيئة أن سعر المتر في الموقع قبل إنشاء المشروع كان يقدر بألفين وثلاثمائة (٢٣٠٠) ريال ثم أصبح سعر المتر بعد إنشاء المشروع يقدر بتسعمائة (٩٠٠) ريال مما يثبت وقوع الضرر على عقار المدعي، مما يترتب على ذلك وقوع الضرر على المدعي بنقصان قيمة عقاره بسبب إنشاء المشروع من قبل المدعية بحسب كلام جهة محايدة هي جهة النظر ما يكون معه قرار هيئة النظر بمثابة قرينة على وقوع الضرر على المدعي وقيام المدعى عليها بهذا المشروع وإن كان هدفه المصلحة العامة المتمثلة بتسهيل حركة المرور وفك الازدحام إلا أنه لا يعفيها من تحمل ما يترتب عليه من أخطاء، إذ إن مشروعية العمل لا يسقط حق الغير في التعويض عما أصابه من ضرر، وهو ما يعبر عنه علماء الأنظمة بالمسؤولية دون خطأ، والثابت أن ما قامت به المدعى عليها قد أضر بعقار المدعي من ناحية انخفاض قيمته وفق ما بيّنه قرار هيئة النظر بالمحكمة العامة بالدمام رقم (٧٤) وتاريخ ١٤٣١/٢/١٧ هـ، ولما كان الأمر كذلك وكانت المدعى عليها قد أصدرت محضرها بعدم وجود أضرار على المدعي فإن الدائرة تنتهي إلى إلغاء قرار المدعى عليها المؤرخ في ١٤٣٠/٧/١٨ هـ، وتقرر الدائرة أن تقدير ذلك التعويض يرجع إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة السابعة من نظام نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١ هـ والتي حددت اللجنة المختصة بتقدير تعويض العقارات المقرر نزاع ملكيتها أو المتضررة من إقامة المشاريع الحكومية، فقد نصت تلك المادة على أنه: (تؤلف الجهة



المملكة العربية السورية

ديوان المظالم  
الدائرة الإدارية الأولى بالدمام

صاحبة المشروع لجنة لتقدير تعويض العقارات المقرر نزع ملكيتها أو المتضررة من المشروع على النحو الآتي: أولاً: خمسة مندوبين من الجهات الحكومية تسميهم جهاتهم وهم: مندوب من الجهة صاحبة المشروع - مندوب من وزارة العدل - مندوب من وزارة الشؤون البلدية والقروية - مندوب من وزارة الداخلية - مندوب من وزارة المالية والاقتصاد الوطني. ثانياً: اثنان من أهل الخبرة في العقار ترشحهما الغرفة التجارية الصناعية بالمنطقة (...)، ومن مهام هذه اللجنة ما نصت عليه المادة العاشرة من نظام نزع الملكية على أن: (تقوم لجنة التقدير بما يأتي: ٣- تقدير قيمة التعويضات لأصحاب العقارات المتضررة من المشروع دون أن يقتطع شيء منها لصالحه وذلك على أساس الفرق بين قيمة العقار قبل تنفيذ المشروع وقيمه بعده) وهو ما ينطبق على حال المدعي، إضافة إلى أن تقدير هذه اللجنة بتشكيلها آنف الذكر سيكون أدق من تقدير هيئة النظر التي تستند فقط إلى تقدير بعض المكاتب العقارية، وحيث إن الأمر ما ذكر فإنه يلزم الجهة المدعى عليها تشكيل اللجنة المنصوص عليها في المادة السابعة من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار لاتخاذ الإجراءات النظامية المنصوص عليها في الفقرة الثالثة من المادة العاشرة من النظام نفسه لتقدير الضرر الواقع على عقار المدعي، وهو ما تحكم به الدائرة؛ فلهذه الأسباب، وبعد التأمل والمداولة حكمت الدائرة: أولاً: بإلغاء المحضر المؤرخ في ١٨/٧/١٤٣٠هـ. ثانياً: بإلزام وزارة النقل بتشكيل اللجنة المنصوص عليها في المادة السابعة من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على عقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١١/٣/١٤٢٤هـ لتقدير الضرر الواقع على عقار المدعي / محمد بن عبدالله العبدالجبار لما هو موضح في الأسباب. والله الموفق والهادي إلى سواء السبيل وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

رئيس الدائرة

القاضي

القاضي

أمين الدائرة

القاضي

خالد بن رويضان العتيبي

عبدالله بن

عبد الرحمن العبدالجبار

القاضي

القاضي

القاضي

القاضي

القاضي

القاضي

القاضي

القاضي

القاضي

القاضي

القاضي



## تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
١٤٣٤/٢/٢٨٨٥ ق لعام	١٤٣٤/٢/٤/١/د/٥٠ لعام	١٤٣٤/٢/٦٧٦ لعام	١٤٣٤/٢/١٤٩٥ س لعام	١٤٣٤/٦/٢٧
الموضوعات				
نزاع ملكية - إخلاء العقار - إتباع جهة الإدارة للإجراءات النظامية - استلام المالك لمبلغ التعويض.				
مطالبة المدعي إلغاء قرار الجهة المدعى عليها بإخلاء عقاره المنزوع ملكيته - المدعي استلم مبلغ التعويض وأودعه في حسابه الخاص - إتباع الجهة للنصوص النظامية الواردة في نظام نزاع الملكية وسلوكها إجراءات نزاع العقار بإصدارها قرار النزاع بعد مطالبة المدعي بذلك ومن ثم حصر وتقدير قيمة العقار وأخيراً تسليم مبلغ التعويض للمدعي، فتكون بذلك قد استعملت حقها النظامي بطلب إخلاء العقار - مؤدى ذلك: رفض الدعوى.				
الأنظمة واللوائح				
المادتان (٧)، (١٧) من نظام نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١١/٣/١٤٢٤ هـ.				
حكم محكمة الاستئناف :				
حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .				

و/د



## تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
١٤٣٤/٢٨٨٥ ق لعام	١٤٣٤/٢/٤/د/٥٠ لعام	١٤٣٤/٢/٦٧٦ لعام	١٤٣٤/٢/١٤٩٥ س لعام	١٤٣٤/٦/٢٧ هـ
الموضوعات				
<p>نزاع ملكية - إخلاء العقار - إتباع جهة الإدارة للإجراءات النظامية - استلام المالك لمبلغ التعويض.</p> <p>مطالبة المدعي إلغاء قرار الجهة المدعى عليها بإخلاء عقاره المنزوع ملكيته - المدعي استلم مبلغ التعويض وأودعه في حسابه الخاص - إتباع الجهة للنصوص النظامية الواردة في نظام نزاع الملكية وسلوكها إجراءات نزاع العقار بإصدارها قرار النزاع بعد مطالبة المدعي بذلك ومن ثم حصر وتقدير قيمة العقار وأخيراً تسليم مبلغ التعويض للمدعي، فتكون بذلك قد استعملت حقها النظامي بطلب إخلاء العقار - مؤدى ذلك: رفض الدعوى.</p>				
الأنظمة واللوائح				
<p>المادة ١٧، (٧)، (١٧) من نظام نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١١/٣/١٤٢٤ هـ.</p>				
حكم محكمة الاستئناف :				
حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .				

و/د





المملكة العربية السعودية

وزارة العدل

(٠٨٣)

المحكمة الإدارية بجدة

الدائرة الإدارية الرابعة/١

الحكم رقم ٥٠/د/١/٤/٢/١٤٣٤هـ في الدعوى الإدارية رقم ٢٨٨٥/٢/ق لعام ١٤٣٤هـ  
المقامة من / حسن بن مرعي بن محمد الغامدي ، ضد / إمارة منطقة مكة المكرمة والشركة السعودية للكهرباء

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على نبينا محمد وآله وصحبه أجمعين، أما بعد:

ففي يوم السبت ١٣/٤/١٤٣٤هـ انعقدت الدائرة الإدارية الرابعة بالمحكمة الإدارية بجدة المكونة من:

القاضي / محمد بن جهمان الغامدي	رئيساً
القاضي / ثامر بن محمد الشيعي	عضواً
القاضي / مساعد بن عبدالرحمن محلي	عضواً
ويحضر / جمال بن وصل الله الحارثي	أميناً

لتنظر في القضية المحالة إليها في: ٢٣/٣/١٤٣٤هـ، المرفوعة من المدعي، الحاضر فيها عن إمارة منطقة مكة المكرمة ممثلاً: محمد بن سعد الشنبري، بموجب كتاب وكيل الإمارة المساعد للحقوق رقم (٥٢١٣١/ص/ب) في ٨/٤/١٤٣٤هـ، الحاضر فيها عن الشركة السعودية للكهرباء وكيلها: سالم بن هندي الجهني بموجب الوكالة الصادرة عن كتابة العدل الثانية بالرياض رقم (٤٨١٦٥) في ١٧/٦/١٤٣٠هـ، وبعد الاطلاع على كافة الأوراق وسماع المرافعة، وبعد الدراسة والتأمل والمداولة، أصدرت بشأنها حكمها الآتي:

#### (المحكمة)

تتلخص وإتعات هذه الدعوى بما يكفي لإصدار هذا الحكم أنه في: ٢٨/١٠/١٤٣٣هـ ، تقدم المدعي بصحيفة الدعوى إلى المحكمة الإدارية بجدة طالباً الحكم بإلغاء قراره نزع وإخلاء عقاره المملوك له بموجب الصك الصادر عن كتابة العدل الأولى بجدة رقم (٢٩٢٣) في ٢٥/٧/١٤١٣هـ.

وبإحالة القضية للدائرة، حددت لنظرها جلسة يوم الثلاثاء ٩/٤/١٤٣٤هـ وفيها تمسك المدعي بطلبه الحكم بإلغاء قرار إخلاء عقاره، إذ إن وزارة المياه والكهرباء أصدرت قرارها رقم (١/٣٠٧) في ١٠/٤/١٤٣٢هـ المتضمن نزع ملكية عقار المدعي لصالح مشروع توسعة محطة الأمل الكهربائية، مقرأً باستلامه مبلغ (٥.٢١٢.٥٢٤)، ثم قدم ممثل إمارة منطقة مكة المكرمة مذكرة دفاع إجابة منه على الدعوى انتهى فيها إلى طلب الحكم برفض الدعوى، إذ إن وزارة المياه والكهرباء قامت بنزع عقار المدعي للمنفعة العامة وأصدرت بذلك قرارها المرقوم (١/٣٠٧) في ١٠/٤/١٤٣٢هـ بعدما تقدم لها بطلب لها نزع عقاره، مفيداً بأن الشركة السعودية للكهرباء أرسلت كتاباً للمدعي صادر بالرقم (٣٥٦) في ٢٢/٩/١٤٣٢هـ يتضمن صورة من القرار الوزاري، ومعه من تامين عقاره، ثم قامت الشركة السعودية للكهرباء بالكتابة مرة أخرى للمدعي وأرسلت كتابها رقم



المملكة العربية السعودية

وزارة العدل

(٨٣)

المحكمة الإدارية بجدة

(١٢٥) في ١٤٣٣/٣/٩ هـ تطلب منه السرعة بإخلاء العقار، ومراجعة المدعى عليها لاستلام مبلغ التعويض، فقام المدعي باستلام الشيك رقم (٠٢٩١٩٢) المسحوب على البنك الأهلي التجاري، وقام بصرف المبلغ المحدد في الشيك، مما يعني أنه استلم مبلغ التعويض وما يقوم به من عمل إنما هو مماطلة لتأخير تنفيذ قرار النزاع والإخلاء، ثم طلبت الدائرة من وكيل الشركة السعودية للكهرباء إحضار صورة من قرار النزاع للعقار محل الدعوى، وصورة من محضر تجميع العقار. وفي جلسة هذا اليوم قدم وكيل الشركة السعودية للكهرباء ما طلبته الدائرة منه في الجلسة الماضية، ثم حضر المدعي دعواه بطلب الحكم بإخلاء العقار محل الدعوى، ثم طلبا ممثلا المدعى عليهما الحكم برفض الدعوى، فقررت الدائرة رفع الجلسة للمدولة، ثم أصدرت حكمها هذا علناً مبنياً على التالي من:

#### (الأسباب)

بما أن المدعي يهدف من إقامة دعواه إلى طلب الحكم بإلغاء قرار إخلاء عقاره محل الدعوى، فإن هذه الدعوى بناءً على تكييفها النظامي الصحيح تعتبر من قبيل دعاوى إلغاء القرارات الإدارية النهائية، وتختص المحاكم الإدارية بنظرها وفقاً للمادة (١٣/ب) من نظام ديوان المقاطم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) في: ١٤٢٨/٩/١٩ هـ، التي نصت على اختصاصها بالفصل في: (ب - دعاوى إلغاء القرارات الإدارية النهائية التي يقدمها ذوو الشأن، متى كان مرجع الطعن عدم الاختصاص، أو وجود عيب في الشكل، أو عيب في السبب، أو مخالفة النظم واللوائح، أو الخطأ في تطبيقها أو تأويلها، أو إساءة استعمال السلطة...).

وعن قبول الدعوى شكلاً؛ وحيث إن الدعوى قد استوفت سائر أوضاعها الشكلية المقررة ورفعت خلال الأجل المنصوص عليه في المادة (٣) من قواعد المرافعات والإجراءات أمام ديوان المقاطم الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (١٩٠) في ١٤٠٩/١١/١٦ هـ، ومن ثم فإن الدعوى تكون مقبولة شكلاً.

وحيث إنه عن موضوع الدعوى، فالمدعي يطلب الحكم بإلغاء قرار إخلاء عقاره المملوك له بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بجدة رقم (٢٩٢٣) في ١٤١٣/٧/٢٥ هـ الكائن بحي الزهراء ٤ بجدة، والمنزوعة ملكيته لصالح مشروع توسعة محطة الأمل الكهربائية، وبما أن رقابة المحكمة بهيئة قضاء إداري على قرارات الإدارة واللجان على اختلاف طبيعتها تتركز أساساً على فحص مشروعيتها والتأكد من مدى صحتها بدقة في ضوء ما تملبه قواعد الشرع والنظام، وما يستتبع ذلك بالبحث عما اعتور القرار من عيوب الإلغاء المقررة فقهاً وقضاءً، باعتبارها من النظام العام، فإن الغابت من خلال الأوراق والمستندات المقدمة أن وزارة المياه والكهرباء أصدرت قرارها رقم (١/٣٠٧) في ١٤٣٢/٤/١٠ هـ المتضمن نزاع ملكية عقار المدعي لصالح مشروع توسعة محطة الأمل الكهربائية، كما أن الثابت أنها قدرت العقار محل الدعوى ووثمنته وفقاً لما نصت عليه المادة (٧) من نظام نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥)، فشككت لجنة للوقوف على عقار المدعي والمتوسعة بمبلغ (٥.٢١٢.٥٢٤) ريال، وحررت بذلك محضر تقدير في



المملكة العربية السعودية

وزارة العدل

(٠٨٣)

المحكمة الإدارية بجدة

إدارة المحاماة والاعتماد

رئيس قسم تسليم الأحكام

الموظف المختص

محرر في ١٤٣٤/١٠/٩

يوم الثلاثاء ١٤٣٢/٦/١٤ هـ، كما أن الثابت أيضاً أن المدعى عليها حصرت عقار المدعي في ١٤٣٢/٦/١ هـ وحررت بذلك محضراً مذيلاً بتوقيع المدعي، وبما أن المدعى عليها تطلب من المدعي إخلاء العقار كي تستغل في حدود ما نزع له، فإن الدائرة وهي تتمتع في أوراق ومستندات القضية ترى أن المدعى عليها قد اتبعت النصوص النظامية الواردة في نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار، وسلكت إجراءات نزع العقار فقامت بإصدار قرار نزع العقار بعد مطالبة المدعي بذلك، ومن ثم حصرت وقدرت العقار، وأخيراً بتسليمها للمدعي مبلغ التعويض للعقار المنزوع، فإنها تكون قد استعملت حقها النظامي المنصوص عليه في المادة (١٧) من النظام حيث نصت المادة على أن: (تقوم الجهة صاحبة المشروع بتبليغ مالكي العقارات وشاغليها بوجوب إخلائها خلال المدة التي تحددها، على ألا تقل هذه المدة عن ثلاثين يوماً من تاريخ التبليغ بالإخلاء) حيث أصدرت كتابها رقم (١/٩٧٤٤١) في ١٤٣٣/١٠/٩ هـ الموجه إلى شرطة محافظة جدة المتضمن إلزام المدعي بإخلاء العقار محل الدعوى، ولا ينال من ذلك ما ذكره المدعي من أن المبلغ الذي استلمه من المدعي عليها إنما هو مبلغ للتسوية وجبر للضرر، ذلك أن المدعي عليها قامت بإصدار الشيك رقم (٥٢٩١٩٢) مسحوباً على البنك الأهلي التجاري، يتضمن مبلغ التعويض المحدد في محضر تقدير العقار (٥.٢١٢.٥٢٤) ريال، وقام المدعي بصرف الشيك وإيداعه في حسابه الخاص كما هو مثبت في المحاضر، فبالتالي يكون المدعي قد استلم مبلغ تعويض عقاره المنزوع، وبما أن المدعى عليها قد جانبت الخطأ في قرارها وصدر قرارها مستوفياً لشروط المقررة نظاماً، وبما أن الأصل في قرارات الإدارة الصحة والسلامة وقيامها على المشروعية، محققة بذلك المصلحة العامة، ما تنتهي معه الدائرة إلى رفض دعوى المدعي.

### (ولكل ما تقدم حكمت الدائرة)

برفض الدعوى رقم ٢/٢٨٨٥/ق لعام ١٤٣٤ هـ المقامة من: حسن بن مرعي بن محمد الغامدي، ضد: إمارة منطقة مكة المكرمة والشركة السعودية للكهرباء.

والله الموفق، والهادي إلى سواء السبيل، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

(الدائرة الإدارية الرابعة)

رئيس الدائرة / القاضي

القاضي

القاضي

أمين السر

جمال بن وصل الله الحارثي

مساعد بن عبد الرحمن سحلي

ثامر بن محمد الشايع

جمال بن وصل الله الحارثي

جمال بن وصل الله الحارثي

جمال بن وصل الله الحارثي

جمال بن وصل الله الحارثي

جمال بن وصل الله الحارثي

جمال بن وصل الله الحارثي

جمال بن وصل الله الحارثي

الدائرة الإدارية الرابعة



## تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
١٠/١٠٩ ق لعام ١٤٣٢ هـ	٣/١/د/١٠٨ لعام ١٤٣٤ هـ	٢/٩٦٦ لعام ١٤٣٤ هـ	٢/٢٢٩٧ س لعام ١٤٣٤ هـ	١٤٣٤/٩/٢١ هـ
الموضوعات				
<p>نزاع ملكية - استرداد عقار - ضوابط استرداد العقار المنزوع - الاستعانة بجهة الخبرة.</p> <p>مطالبة وكيل المدعين إلغاء قرار الجهة المدعى عليها السلي بالامتناع عن اتخاذ الإجراءات النظامية حيال طلب استرداد أرض مورثهم المنزوعة والتي لم يستفد منها المشروع - تضمن نظام نزاع الملكية ضوابط استرداد العقار المنزوع خلال ستة أشهر من تاريخ التبليغ بذلك لقاء إعادة التعويض وذلك في حال استغناء الجهة صاحبة المشروع عن كامل العقار أو جزء منه وهو قابل للانتفاع به حسب التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة، ولا يمكن تخصيصه لمشروع آخر ذي نفع عام - المساحة المتبقية من أرض مورث المدعين بعد تنفيذ المشروع هي (٣١٠٠١) متر مربع ما يعني عدم إمكانية الاستفادة منها - اشترط نظام الطرق والمباني أن لا يكون مساحة القطعة من أرض المباني أقل من (١٧٥) ذراعاً مربعاً - عدم تحقق ضوابط الاسترداد للعقار المنزوع يوجب الحكم بالرفض - مؤدى ذلك: رفض الدعوى.</p>				
الأنظمة واللوائح				
<p>المادة (٢٤) من قواعد المرافعات والإجراءات أمام ديوان المظالم الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (١٩٠) وتاريخ ١٤٠٩/١١/١٦ هـ.</p> <p>المادة (١٩) من نظام ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١ هـ.</p> <p>المادة (٢٨) من نظام الطرق والمباني الصادر في عام ١٣٦٠ هـ.</p>				
حكم محكمة الاستئناف :				
حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .				



المملكة العربية السعودية  
وزارة العدل  
(٠٨٣)

المحكمة الإدارية بمكة المكرمة

حکم رقم ١٠٨ / د / ٣ / ١ لعام ١٤٣٤هـ  
الصادر عن المحكمة الإدارية بمكة المكرمة  
في القضية الإدارية رقم ١٠٩ / ١٠ / ق لعام ١٤٣٢هـ  
المقامة من المدعي / ورثة مساعد بن سعيد الكديوي  
ضد المدعى عليها / وزارة النقل

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:  
فإنه في يوم الأحد الموافق ١٤٣٤/٤/٢٨هـ انعقدت الدائرة الإدارية الثالثة بمقر المحكمة  
الإدارية بمكة المكرمة المشكلة من:

القاضي	د. فيصل بن سعد العصيمي	رئيساً
القاضي	عبد الله بن جابر الزهراني	عضواً
القاضي	عبد الرحمن بن عبد الله السبيعي	عضواً
ويحضر	فوزان بن سفير العلياني	أميناً للسر

وذلك للنظر في القضية المذكورة بياناتها أعلاه والمحالة إلى الدائرة بتاريخ ١٤٣٢/٤/٧هـ .  
والتي حضر للمرافعة فيها المدعي أصالة ووكالة / مساعد بن مساعد بن سعيد الكديوي. بموجب  
الصكوك، والوكالات المرفقة بملف القضية، كما حضر ممثلاً عن المدعى عليها / وأفت بن عبد  
الرشيد أمبون. وبعد الاطلاع على الأوراق، وسماع المرافعة، وبعد المداولة أصدرت الدائرة  
الحكم الآتي:





المملكة العربية السعودية  
وزارة الداخلية  
(٠٨٣)

المحكمة الإدارية بمكة المكرمة

### (الوقائع)

تتلخص وقائع هذه الدعوى بالقدر اللازم للحكم فيها ؛ فيما تقدم به وكيل المدعين بلائحة دعوى ذكر فيها : أن المدعى عليها وزارة النقل قامت بنزع ملكية منزل مورثهم دون الحاجة إليه ، لصالح مشروع نفق الطندباوي بالمسفلة ، و بعد الإنتهاء من تنفيذ المشروع ، بقيت الأرض كما هي لم يستفد منها ، وبعدها تقدم للوزارة راجباً في استرجاعها ، ورد ما دفع لهم مقابل نزعها ، إلا أن الوزارة ردت عليه بخطاب ذكرت فيه أن الوزارة تحتاج هذه الأرض للطريق الجبلي ، و بعد مدة اشترى أمين العاصمة المقدسة الأرض التي خلف أرض مورثهم ؛ والتي تعتبر أرضهم هي الواجهة الرئيسية لأرض الأمين ، مما حدا به إلى طلبها منحة معتبرها رغبة لا يملكها أحد . طالباً في نهاية مذكرته الحكم بإلزام المدعى عليها إرجاع الأرض.

وبقيدها قضية وإحالتها لهذه الدائرة عقدت لها جلسة بتاريخ ١٤٣٠/٦/١٥ هـ وفيها : لم يحضر ممثل المدعى عليها . وفي جلسة ١٤٣٠/٩/١٠ هـ قدم ممثل المدعي عليها مذكرة أبان فيها أن الوزارة قامت بنزع عقار المدعي ؛ و ذلك لتنفيذ مشروع الدائري الداخلي بمكة المكرمة مدخل نفق رقم (١) وقد تم تقدير كامل أرض المدعي المملوك بالصك رقم (٢٩/٢) لعام ١٣٩٥ هـ ، والبالغ مساحته (١١٦,٥٨) بمبلغ (٥٨٢,٩٠٠) ريال ، وكذلك تقدير المنشئات الموجودة على العقار بمبلغ (٧١٣,٩٢٤) ريال على التفصيل المبين في محضر النزاع ، وقد تم إفراغ كامل العقار لصالح أملاك الدولة باسم وزارة النقل . و قد تم إرسال أمر الدفع الخاص بتعويض المدعي بموجب خطاب وكيل الوزارة المساعد للشؤون الإدارية رقم (٢١٨/٣/٤) و تاريخ ١٤٠٢/٢/٢٣ هـ الموجه لمدير حسابات المؤسسة و الاعتمادات بوزارة المالية ليتم استبدال أمر الدفع إلى شيك . وبعد تنفيذ المشروع المشار إليه تبقى جزء صغير من عقار المدعي تقدر مساحته بثلاثين متر مربع (٣٠/١) م٢ ؛ ولا يمكن للمدعي الاستفادة من المساحة المتبقية؛ لأن نظام الطرق و المباني الصادر في عام ١٣٦٠ هـ نص في المادة (٢٨) أنه : ((لا يجوز إقامة مساكن على أية قطعة من أراضي المباني بداخل أي منطقة جديدة





الملك عبدالعزيز آل سعود  
عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود  
(٠٨٣)

المحكمة الإدارية بمكة المكرمة

مالم تستوف الشروط الآتية : ١- أن لا يكون مساحة القطعة من أرض المباني أقل من ( ١٧٥ ) ذراعاً مربعاً ... ، ٢- أن لا يكون مقاس واجهة القطعة عرضياً على أي شارع أقل من ثلث طول القطعة مقاساً طولياً على ذلك الشارع . و يجب أن لا يكون بأي حال من الأحوال أقل من تسعة أمتار أو اثني عشر ذراعاً طولياً (...))

وحيث إن عقار المدعي لا يتحقق معه الاشتراطات المذكورة فإن العقار معدوم الفائدة بالنسبة للمدعي في حال إعادتها له .

وحيث إن المواطن / فؤاد بن محمد غزالي كان يملك قطعة أرض بموجب الصك رقم (٤/٢٧١/٨٤٥) بتاريخ ١٤١٨/٨/٢٨ هـ مجاورة لملك المدعي المنزوع ، وقد صدر الأمر السامي رقم (٨/٥٦٨) وتاريخ ١٤١٨/١٠/٢٦ هـ بالموافقة على منح فؤاد بن محمد غزالي مساحة (١٤٠) متر مربع الرجة الواقعة أمام ملكه ، ومساحة هذه المنحة تتشكل من عدة قطع صغيرة لا يستفاد منها وهي ملك للدولة ، ومن ضمن هذه المساحة الممنوحة مساحة قدرها (٣٠،٠١) متر مربع تشكل الجزء المتبقي من العقار المنزوع من المدعي بعد التنفيذ ، ولا يمكن للمدعي الاستفادة منه كما هو مصرح به في نظام الطرق والمباني المشار إليه سابقاً ؛ طالباً في نهاية مذكرته رفض الدعوى . وفي جلسة ١٤٣٠/١٢/٢٥ هـ قدم المدعي مذكرة لم يخرج في مضمونها عما قدمه في لائحة الدعوى . وفي جلسة ١٤٣١/٢/١٦ هـ طلب ممثل المدعي عليها (وزارة النقل) إدخال أمانة العاصمة المقدسة طرفاً في الدعوى ، لأنها هي من قامت بالمنح . وفي جلسة ١٤٣٢/٢/٤ هـ قررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة ، وحكمت حكمها رقم (١٦/٥/٢/١٤٣٢ هـ) القاضي بعدم اختصاص المحكمة الإدارية بجدلة مكانياً بنظر الدعوى . وفي جلسة ١٤٣٢/١١/٢٥ هـ قدم ممثل المدعي عليها (أمانة العاصمة المقدسة) مذكرة ذكر فيها أن وزارة النقل هي الجهة التي قامت بالنزع ، و الأمانة اقتصر دورها في تنفيذ الأمر السامي رقم (٨/٥٦٨) وتاريخ ١٤١٨/١٠/٢٦ هـ و المتضمن منح المذكور منحة الأرض الرجة المقابلة لأرضه ، و الكائنة بحي المسفلة ؛ طالباً الحكم بعدم قبولها في مواجهة



الأمانة ، لرفعها على غير صفة .وفي جلسة ١٤٣٣/٢/٧ هـ طلبت الدائرة من ممثل المدعى عليها (أمانة العاصمة المقدسة ) تقديم كروكي للموقع يبين هل أرض المدعي تم الاستفادة منها أو بقيت لم يستفد منها ؟.وفي جلسة ١٤٣٣/٣/٢٠ هـ قدم ممثل المدعى عليها ( أمانة العاصمة المقدسة ) مذكرة أجاب فيها عن طلب الدائرة بخصوص الكروكي لأرض المدعي ، و هل تم الاستفادة منها ؟ أو بقيت لم يستفد منها ؟ فذكر أن الأمانة لا تعلم مساحة المتبقي كونها لم تنزع الأرض .وفي جلسة ١٤٣٣/١٠/٢٣ هـ قررت الدائرة قرارها رقم (٤٤٣/د/٣/١ لعام ١٤٣٣ هـ) المتضمن ندب مكتب المهندس حسين الجفري خبيراً في الدعوى للقيام بتطبيق صك المدعين رقم (٢٩/٢ لعام ١٣٩٥ هـ) على الطبيعة ، و بيان مدى استفادة المدعي من العقار محل الدعوى لمشروع طريق الدائري الثاني .وفي جلسة ١٤٣٤/٣/٨ هـ زودت الدائرة طرفي الدعوى بتقرير الخبير وطلبت منهم إبداء الرأي تجاهه الذي انتهى إلى النتائج التالية :

١- أن موقع المحدود محل الدعوى بالصك رقم (٢٩/٢ لعام ١٣٥٩ هـ ) لورثة مساعد الكديوي موجود بالطبيعة ، يفصل بينه وبين الطريق الدائري الثاني إسفلت موصل لعلو الجبل بعرض ٧,٤٤ م من جهة الشرق ، و ١١,٥٩ م من جهة الغرب ، و الجزء الشمالي منه أسفل العمارة القائمة حالياً ، و الجزء الآخر بالرحبة ، و الشارع الإسفلت الموصل لعلو الجبل ، وهو ما جعل المدعي يؤكد في دعواه أن موقع محدوده مازال قائماً بالطبيعة ، ولم يتم الاستفادة منه للطريق الدائري الثاني .

٢- إن عرض الطريق الدائري الثاني من المحور و الموضح بصورة كروكي نزاع الملكية للعقار (١٥٦١) محل الدعوى المقدم من وزارة النقل هو (٤٢) متر شاملاً الطريق الإسفلت والأرصفة ، وشاملاً أيضاً حرم الطريق الذي ربما لا يكون منفذاً به شيء كما هو بحالتنا ؛ حيث إن الرفع المساحي بحالتنا هذه تؤكد أن العقار محل الدعوى بعيداً عن سور الطريق الدائري الثاني و الذي عليه نزاع الملكية ، ولم يتبقى منه سوى مساحة (٣١,٠١) متر مربع موزعة بمساحة (١٦,٩٦) متر مربع



المملكة العربية السعودية  
ديوان المظالم  
(٠٨٣)

المحكمة الإدارية بمكة المكرمة

أسفل العمارة القائمة حالياً ، و مساحة (١٤,٠٥) متر مربع بالرحبة المتصلة بالشارع الموصل لعلو  
الجبل .

٣- و على ما تقدم فإن وزارة النقل قد استفادت من المحدود محل الدعوى -وفقاً لعرض الطريق  
الدائري الثاني المقرر بعرض ( ٤٢ ) متر من محور الطريق - ولم يتبقى من مساحة المحدود سوى  
مساحة (٣١,٠١) متر مربع فقط .

وفي جلسة ١٤٣٤/٣/٨هـ قدم ممثل المدعى عليها مذكرة انتهى فيها إلى أن ما جاء في تقرير الخبير  
مطابق لما سبق أن أوضحته الوزارة في المذكرات السابقة التي أفادت فيها بأن الوزارة قد استفادت من  
أرض المدعي ولم يتبقى إلا مساحة (٣١,١) متر مربع ، والتي تدخل ضمن حرم الطريق حسب ماهو  
موضح في تقرير الخبير .

وقدم المدعي وكالة مذكرة أفاد فيها بأن الخبير اعتمد على كروكي خيالي تصوري ، ولا يمكن معرفة  
أبعاد الأرض وهي تحت أساسات العمارة القائمة . ثم قررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة ، وأصدرت  
حكمها الآتي محمولاً على ما يلي من :-

#### (الأسباب)

وحيث إن وكيل المدعين يطعن في قرار المدعى عليها السليبي بالامتناع عن اتخاذ الإجراءات  
النظامية المنصوص عليها في نظام (نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على  
العقار) ، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ ، حيال طلبه استرجاع  
أرض مورثهم المنزوعة من قبل المدعى عليها لصالح مشروع طريق الدائري الثاني بمكة المكرمة ،  
والتي لم يستفد منها بعد تنفيذ المشروع ؛ ومن ثم فإن الدعوى تكون من اختصاص المحاكم  
الإدارية طبقاً للمادة (١٣/ب) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٧٨ وتاريخ  
١٤٢٨/٩/١٩هـ ، كما تبسط الدائرة ولاية نظرها على الدعوى ؛ وفقاً لقرارات رئيس الديوان  
المنظمة لاختصاصات وتشكيل الدوائر القضائية.



المملكة العربية السعودية

وزارة العدل

(٨٣)

المحكمة الإدارية بمكة المكرمة

وعن قبول الدعوى شكلاً ؛ وبما أن هذا الطلب قد استوفى سائر أوضاعه الشكلية والنظامية باعتباره طعناً بالإلغاء في قرار إداري سلبي ؛ وحيث إن المستقر عليه في قضاء الديوان أن القرارات الإدارية السلبية لا تتحصن بمضي مدة زمنية محددة ، مما تقضي الدائرة معه بقبوله شكلاً.

وعن موضوع الدعوى ؛ فالثابت من الأوراق أن مورث المدعين يملك الأرض محل الدعوى بموجب الصك رقم (٢٩/٢) لعام ١٣٩٥ هـ الصادر عن المحكمة العامة بمكة المكرمة ، والذي تم نزعه من قبل المدعى عليها لتنفيذ مشروع الدائري الثاني بمكة المكرمة ، والذي تم إفراغه لصالح أملاك الدولة باسم وزارة النقل ، وتم استلام مورثهم كامل مستحقات التعويض عن الأرض المنزوعة .

وحيث إن وكيل المدعين يطالب باسترجاع الأرض المنزوعة من مورثهم لصالح مشروع الطريق الثاني ؛ لعدم الاستفادة منها ، ولاستغناء جهة الإدارة عنها ، ولأنه حق كفله النظام لهم بموجب المادة (١٩) من نظام (نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار) ، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١ هـ حيث نصت على أنه : (( إذا استغنت الجهة صاحبة المشروع عن كامل عقار سبق نزع ملكيته أو جزء منه قابل للانتفاع به حسب التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة ، ولا يمكن تخصيصه لمشروع آخر ذي نفع عام فيحق لمن نزعت الملكية منه أو ورثته استرداده خلال ستة أشهر من تاريخ التبليغ بذلك لقاء إعادة التعويض المدفوع )) .

وحيث إن القاضي الإداري شأنه في عمله شأن أي قاضٍ يحتاج إلى معاونة وخبرة يستظهر من خلالها ما يغيب عن نظره من المسائل الفنية اللازمة لتكوين رأي معين ، في قضية حاضرة يتوقف عليها الفصل في الدعوى ، إعمالاً للقاعدة الفقهية : " ما لا يتم الواجب إلا به فهو واجب " ، وبما أن من المستقر عليه فقهاً وقضاءً استعانة القاضي بأهل الخبرة وعليه تضافرت نصوص أهل العلم - رحمهم الله - قال السرخسي - رحمه الله - : ( إنما يرجع إلى معرفة كل شي ، إلى من له بصَرٌ في ذلك

*[Handwritten signature]*



الملك عبدالعزيز آل سعود

خزائن المظالم

(٨٣٠)

المحكمة الإدارية بمكة المكرمة

الباب ، كما في معرفة القيمة) ، وقال الشافعي - رحمه الله - : ( لا يحل لفقيه أن يقول في ثمن درهم ، ولا خبزة له بسوقه ) .

واستناداً إلى المادة (٢٤) من قواعد المرافعات والإجراءات أمام ديوان المظالم الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (١٩٠) وتاريخ ١٦/١١/١٤٠٩ هـ . أصدرت قرارها رقم (٤٤٣/د/٣/١ لعام ١٤٣٣ هـ) المتضمن ندب مكتب المهندس حسين الجفري خبيراً في الدعوى للقيام بتطبيق صك المدعين رقم (٢٩/٢ لعام ١٣٩٥ هـ) على الطبيعة ، و بيان مدى استفادة المدعي من العقار محل الدعوى لمشروع طريق الدائري الثاني .

وبما أن الخبير في الدعوى قد انتهى إلى أن المساحة المتبقية من أرض مورث المدعين هي (٣١,٠١) متر مربع .

وبما أن المادة (١٩) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار المشار إليه - آنفه الذكر - قد اشترطت شروطاً لاسترداد الأرض المنزوعة، ومنها إمكانية الاستفادة من الأرض المتبقية حسب التعليمات الفنية المطبقة .

وحيث إن هذه المساحة لا يمكن للمدعي الاستفادة منها ؛ لأن نظام الطرق و المباني الصادر في عام ١٣٦٠ هـ نص في المادة: (٢٨) أنه : ((لا يجوز إقامة مساكن على أية قطعة من أراضي المباني بداخل أي منطقة جديدة مالم تستوف الشروط الآتية : ١- أن لا يكون مساحة القطعة من أرض المباني أقل من (١٧٥) ذراعاً مربعاً ... ، ٢- أن لا يكون مقاس واجهة القطعة عرضياً على أي شارع أقل من ثلث طول القطعة مقاساً طولياً على ذلك الشارع . و يجب أن لا يكون بأي حال من الأحوال أقل من تسعة أمتار أو اثني عشر ذراعاً طولياً ...))

*(Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page)*





المملكة العربية السعودية  
وزارة العدل  
(٠٨٣)

المحكمة الإدارية بمكة المكرمة

وحيث إن عقار المدعي لا يتحقق معه الاشتراطات المذكورة فإن العقار معدوم الفائدة بالنسبة  
للمدعي في حال إعادتها له .

وتأسيساً على ما تقدم ؛ فإن الدائرة يظهر لها سلامة الإجراءات التي تم اتخاذها من قبل المدعي عليها  
، ومن ثم فإن دعوى المدعين تكون غير قائمة على أساس سليم من الشرع والنظام ، ويكون القضاء  
بالرفض متعيناً .

ولكل ما تقدم حكمت الدائرة :-

رفض الدعوى المقامة من ورثة / مساعد بن سعيد الكديوي ، ضد / وزارة النقل ؛

لما هو موضح بالأسباب

والله الموفق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

رئيس الدائرة

د. فيصل بن سعد العصيمي

القاضي

عبدالله بن جابر الزهراني

القاضي

عبدالرحمن بن عبدالله السبيعي

أمين السر

فوزان بن سفيان العلياني

السبيعي/٣٤

حكم نهائي واجهى الاستئناف

إدارة المستعجلات والأحكام

رئيس قسم تسليم الأحكام

الموظف المختص

حذرة ٢٠١٤/٤/٢٣







## تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
١٤٣٤/٥/٧٨٠	١٤٣٤/١/د/٢٢/١٤٨	١٤٣٤/٢/٩٧٥	١٤٣٤/٥/ق لعام ١٤٣٤	١٤٣٤/١٢/١
الموضوعات				
<p>نزع ملكية - احتساب مساحة العقار - اختلاف المساحة الواردة في صك الملكية عن المساحة الفعلية - التعويض عن المساحة الأقل - الحد لا يدخل في المحدود.</p> <p>مطالبة المدعي إلغاء قرار الجهة المدعى عليها المتضمن عدم احتساب كامل مساحة عقاره حسب الصك للتعويض عنه - تضمن النظام النص على أنه إذا اختلفت مساحة العقار الواردة في وثائق إثبات الملكية عن المساحة الفعلية له على الطبيعة، فيجري التقدير حسب المساحة الأقل، وذلك دون إخلال بحق المالك في إثبات ملكيته للجزء الذي لم يدخل في التقدير - تطبيق الجهة للنظام بتعويضها للمدعي طبقاً لمساحة العقار الفعلية على الطبيعة كونها المساحة الأقل عن المثبتة في الصك - تنص القاعدة بأن الحد لا يدخل في المحدود - مؤدى ذلك: رفض الدعوى.</p>				
الأنظمة واللوائح				
المادة (١٤) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١١/٣/١٤٢٤هـ.				
حكم محكمة الاستئناف :				
حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .				

و/د



الحكم رقم (١٤٨/د/١/٢٢ لعام ١٤٣٤)  
في القضية رقم (٧٨٠/٥/ق) لعام ١٤٣٤  
المقامة من/ أسامة بن يوسف بن عباس قم قم جي  
ضد/ هيئة تطوير المدينة المنورة

الحمد لله ، والصلاة والسلام على رسول الله وعلى آله وصحبه أجمعين ، وبعد :  
فإنه في يوم الثلاثاء ١٤٣٤/٧/٢٥ بمقر المحكمة الإدارية بالمدينة المنورة انعقدت الدائرة  
الإدارية الأولى بتشكيلها المكون من :

رئيساً	عبد الرحمن بن عبد الله الربيعية
عضواً	محمد بن فهد الفهد
عضواً	سليمان بن عبيد العبيد
أميناً للسر	وبحضور/ محمد بن جميل زمان

وذلك للنظر في هذه القضية الموضحة بياناتها أعلاه المحالة إليها بتاريخ ١٤٣٤/٢/١٧ ،  
والتي حضر المرافعة فيها المدعي وكالة/ عواد بن معوض المرواني بموجب سجله المدني  
رقم (١٠٥٠١٢٦٨٣٦) وصك الوكالة رقم (٣٣٤٦٧٦٣٩) وتاريخ ١٤٣٣/١٢/٢٢ الصادر عن  
كتابة العدل الثانية بالمدينة المنورة، فيما مثل المدعى عليها/ عبد الله بن حمود العليان  
بموجب خطاب التكليف المرفق بأوراق القضية ، وبعد الاطلاع على الأوراق وسماع  
المرافعة وبعد المداولة أصدرت الدائرة حكمها الآتي :

### الوقائع

تتلخص وقائع الدعوى في أنه بتاريخ ١٤٣٤/٢/١٦ تقدم المدعي وكالة للمحكمة بعريضة  
دعوى يتظلم فيها من رفض المدعى عليها احتساب كامل مساحة أرض موكله للتعويض عنها  
موضحاً أن المدعى عليها قررت نزع ملكية عقار موكله لصالح مشروع عام لكنها لم تعوضه  
عن كامل المساحة المثبتة في الصك بل استبعدت جزءاً منها ، ويطلب إلزام المدعى عليها  
باحساب الجزء المستبعد و تعويض موكله عنه .



وبإحالة القضية للدائرة باشرت نظرها على النحو الموضح بمحاضرها ، حيث أجابت المدعى عليها بأن نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة نص في مادته الرابعة عشرة على أنه (إذا اختلفت مساحة العقار الواردة في وثائق إثبات الملكية عن المساحة الفعلية للعقار وحسب وضعه على الطبيعة ، فيجرى التقدير حسب المساحة الفعلية أو الواردة في وثائق الملكية أيهما أقل ، وذلك دون إخلال بحق مالك العقار في إثبات ملكيته للجزء الذي لم يدخل في التقدير) ، وأوضحت المدعى عليها أنها قامت باحتساب المساحة الأقل بين الطبيعة ووثائق الملكية ، وطلبت رفض الدعوى ، ويعرض ذلك على المدعي قدم مذكرة ذكر فيها أن المدعى أخذت بصدر المادة السابقة وتركت آخرها الذي ينص على (دون إخلال بحق مالك العقار في إثبات ملكيته للجزء الذي لم يدخل في التقدير) وأنه كان يجب على المدعى عليها إفراغ المساحة المعوض عنها من الصك لا كامل مساحته ، كما أن بناء موكله على جزء من أرضه وليس كلها لا يعني عدم تملكه للجزء المتبقي ؛ لأن ذلك الجزء عبارة عن استطراق مساحته ثلاثون متراً تركه موكله ليتنفع به ولم يتنازل عنه لأحد .

وبجلسة تالية قدم ممثل المدعى عليها صورة من البيانات التخطيطية لعقار المدعي مبين فيه مساحة العقار وأوضح أن تلك المساحة هي التي يتم التعويض عنها ، فيما أكد المدعي وكالة على أن اعتراض موكله في عدم احتساب المساحة حسب الصك ، ثم قرر الطرفان اكتفاءهما بما قدماه فقررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة ، ثم أصدرت حكمها هذا لما يلي من :

### الأسباب

لما كان المدعي يهدف من دعواه إلغاء قرار المدعى عليها المتضمن عدم احتساب كامل مساحة عقاره حسب الصك للتعويض عنه فإن الدعوى تكون حينئذٍ من اختصاص المحاكم الإدارية ولائياً طبقاً للمادة (١٣/ب) من نظام ديوان المظالم ، ومن اختصاص الدائرة نوعياً ومكانياً استناداً لقرارات رئيس الديوان المنظمة لذلك .

ولما كان قرار المدعى عليها محل الدعوى ذا طبيعة متجددة ومستمرة ، وكان الثابت سبق تظلم المدعي من ذلك القرار للمدعى عليها باستدعائه المرفق بعريضة دعواه ، فتكون

محضر

محضر

محضر

